

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

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

Bản án số: **29/2022/DS-ST**
Ngày: 12-5- 2022
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ 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 Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Văn Phú Hiên
2. Bà Đoàn Thị Mến

-Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy-Thư ký TAND
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 12-5-2022 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 thụ lý số 63/2021/TLST-DS ngày 20/4/2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 01/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/QĐST-DS ngày 27/4/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Phước A, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị Minh A1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Hồ Văn B, sinh năm 1969 và bà Ngô Thị B1, sinh năm 1972; nơi cư trú: Ấp 2, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (ông B có mặt, bà B1 vắng mặt)

2.1.*Đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê B12, sinh năm 1958; nơi cư trú: Thôn 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc; địa chỉ: Quốc Lộ 55, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 trình bày:

Ông A, bà A1 là chủ sử dụng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 04 xã 2, diện tích đất 572,3m², theo GCNQSD đất số BY 453246 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 16/3/2015 (viết tắt: Thửa đất số 75) cho bà Nguyễn Thị Diệu B2; được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên cho ông A ngày 02/10/2020 do nhận chuyển nhượng của bà A2;

Thửa đất số 75 của ông A, bà A1 giáp ranh với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 3 xã 2 của ông B, bà B1, do đất của ông A, bà A1 trồng tràm, không thường xuyên ở trên đất nên khi ông B, bà B1 xây tường rào đã lấn qua đất của ông A, bà A1 ngang 0,40m, dài 35,78m, diện tích lấn chiếm là 13,8m².

Theo hồ sơ đất do bà A2 bàn giao thì ông B đã ký xác nhận tại “Biên bản xác minh hiện trạng thửa đất” ngày 19/9/2014, trong đó thể hiện lý do bà A2 được tăng diện tích đất 41,3m² là do biến động đường giao thông. Việc trước đây đất giữa thửa 75 và 138 có con đường đất không thì nguyên đơn không biết; từ khi nguyên đơn nhận đất canh tác, sử dụng đến nay không thấy có con đường đất nào như bị đơn trình bày;

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ tường rào móng đá học, trụ sắt, lưới B40 trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 13,8m², thửa đất số 75, tờ bản đồ số 04 xã 2;

Nếu bị đơn muốn giữ nguyên hiện trạng sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp là 13,8m² thì trả cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng.

2. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Năm 2001 bị đơn có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tuyết A2 diện tích đất 1.130m², thửa đất 484, tờ bản đồ số 8 xã 2, được UBND xã 2 chứng thực hợp đồng số 075 ngày 23/7/2001; ngày 24/12/2001 bị đơn được UBND huyện Xuyên Mộc cấp đổi thành GCNQSD đất T 366770; đất có tứ cận: Tây giáp thửa 485, Đông giáp đường đất rộng khoảng 3m, Nam giáp đường đất rộng khoảng 5m, bắc giáp thửa đất 441 theo sơ đồ vị trí ngày 27/8/2001; ngày 09/6/2011 cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thành thửa đất số 138, tờ bản đồ số 03, diện tích giảm còn 1.044,8m².

Năm 2020 bị đơn xây tường rào móng đá, trụ sắt, lưới B40; trước khi xây dựng có thỏa thuận với nguyên đơn chi phí xây dựng mỗi bên chịu ½ nguyên đơn cũng đồng ý; trong quá trình xây dựng không xảy tranh chấp và sử dụng ổn định.

Theo sơ đồ vị trí ngày 27/8/2001 thì đất nguyên đơn và đất bị đơn cách nhau 01 con đường đất rộng chừng 3m, diện tích đất bị đơn so với khi nhận chuyển nhượng cũng giảm 85,2m², nếu có lấn đất thì bị đơn lấn đất của con đường đất chứ không lấn đất của nguyên đơn. Do đó bị đơn không đồng ý tháo dỡ và trả lại

đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cũng không đồng ý bồi thường giá trị đất cho nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án điều tra làm rõ nguồn gốc đất, trả lại con đường đất như trước đây. Nếu có con đường như sơ đồ vị trí ngày 27/8/2001 thì bị đơn đồng ý trả lại phần đất 13,8m² để làm đường đi.

Trước đây bị đơn có ký vào biên bản tiêu đề “Biên bản xác minh hiện trạng thửa đất” ngày 19/9/2014. Tuy nhiên thời điểm đó do cha của ông A, bà A2 nói ký xác nhận v/v mua đất của ông Hào, bị đơn không đọc biên bản nên không biết nội dung ký xác nhận v/v tăng giảm đất cho bà A2. Hơn nữa biên bản xác minh ghi tên chủ tịch xã, địa chính xã 2, trưởng ấp nhưng những người này không ai ký xác nhận nên không có giá trị pháp lý.

Về giá trị tài sản tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã xác định tại biên bản định giá ngày 23 tháng 8 năm 2019, không yêu cầu định giá lại.

Về chi phí tố tụng, gồm: Đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo những quy định của BLTTDS. Tuy nhiên Thẩm phán còn đề án quá hạn luật định cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung tranh chấp: Theo hồ sơ tài liệu (sơ đồ ngày 28/8/2021) thể hiện giữa thửa 484 với thửa 483 trước đây có một con đường hẻm rộng khoảng 3m. Tuy nhiên sau khi bà A2 tách ra ba thửa, thì thửa 75 diện tích đất tăng lên 41.3m² và không còn con đường hẻm như trước đây nữa; việc thửa đất 75 bà A2 có biến động tăng lên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lấn sang phần đất của ông B. Như vậy việc bà A2 sử dụng thửa 75 với diện tích đất 572.3m² là hợp pháp, nay bà A2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 nên ông A, bà A1 cũng được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thửa 75 này.

Theo Mạnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/12/2021 thì phần diện tích đất các bên tranh chấp (13,8m² ký hiệu lô B) thuộc thửa 75, hiện phần đất này ông B, bà B1 đã xây bờ rào và đang sử dụng là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên cần phải buộc tháo dỡ bờ rào trả lại đất cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, cụ thể là tranh chấp về ranh đất, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị lấn chiếm tọa lạc tại xã 2, huyện Xuyên Mộc; căn cứ khoản 2 Điều 26 BLTTDS; khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS), HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 155 Bộ Luật dân sự xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “.... *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”, do đó ông A, bà A1 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông B, bà B1 không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về tình tiết sự kiện:* Nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận khi bị đơn xây dựng tường rào có thỏa thuận với nhau về vị trí xây dựng tường rào và việc mỗi bên chịu ½ chi phí xây dựng, sau khi xây xong bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết chi phí xây dựng; nguyên đơn xác định bà Nguyễn Thị Dịu B2 và nguyên đơn ông A là anh em ruột, khi chuyển nhượng cho nhau không đo đạc bàn giao đất cho nhau; khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn biết trong sơ đồ vị trí có con đường đất giữa đất nguyên đơn và bị đơn, nhưng trên thực tế nguyên đơn không thấy có con đường. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[1.4] *Về người tham gia tố tụng:*

[1.4.1] Bà Ngô Thị B1 là vợ ông Hồ Văn B vắng mặt tại phiên tòa những đã có văn bản ủy quyền cho ông Lê B12; do đó HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bà B1.

[1.4.2] UBND huyện Xuyên Mộc được Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt và không cung cấp tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án; căn cứ Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt UBND huyện Xuyên Mộc.

[1.5] *Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:*

Theo đơn khởi kiện ông A, bà A1 yêu cầu ông B, bà B1 trả lại cho ông A, bà A1 diện tích đất 10,71m², thửa đất 523, tờ bản đồ số 27 Hòa Bình, theo

GCNQSD đất số CG 365946 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 16/02/2017 và được chỉnh lý trang tư cho ông A, bà A1 ngày 22/5/2018. Tại phiên tòa và quá trình tố tụng ông A, bà A1 thấy đòi yêu cầu, yêu cầu ông B, bà B1 trả cho ông A, bà A1 diện tích đất bị lấn chiếm là 13,8m².

Như vậy so với yêu cầu khởi kiện ban đầu thì diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả thay đổi từ 10,71m² lên thành 13,8m²; yêu cầu khởi kiện thay đổi do xem xét và đo đạc thực tế; theo quy định tại khoản 1 Điều 244 BLTTDS không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện thay đổi của nguyên đơn.

[1.6] *Về tài liệu chứng cứ*: Thừa đất số 483, diện tích 531m² thuộc GCNQSD đất số X 295363 cấp đổi thành thửa 75, diện tích 572,3m² thuộc GCNQSD đất số BY 453246 (tăng 41,3m²). Diện tích đất tăng gần gấp 3 lần diện tích đất các bên tranh chấp nhưng UBND huyện Xuyên Mộc là cơ quan cấp giấy chứng nhận không cung cấp được tài liệu chứng cứ về việc cấp giấy và chỉnh lý biến động đối với đất tranh chấp. Do đó HĐXX chỉ xem xét giải quyết theo các tài liệu do các bên đương sự cung cấp và tài liệu do Tòa án thu thập được có tại hồ sơ vụ án.

[2] *Biến động về đất và việc sử dụng đất*:

[2.1] Thừa đất 75 (cũ số: 483-523), tờ bản đồ số 04 (cũ số: 8-27) xã 2, theo GCNQSD đất số BY 453246 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 16/3/2015 (Cũ số: B 510023, cấp ngày 16/02/2017 cho ông Trương Như Hào), diện tích 2.111m²;

Ngày 18/5/2003 ông Hào lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Diệu B2, được UBND xã 2 chứng thực ngày 21/5/2003;

Ngày 17/7/2003 UBND huyện Xuyên Mộc thu hồi GCNQSD đất số B 510023 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 16/02/2017;

Ngày 21/8/2003 bà A2 được UBND huyện Xuyên Mộc cấp đổi thành GCNQSD đất số X 295363, thửa 483, tờ bản đồ số 08 xã 2, diện tích 2.111m²;

Ngày 05/5/2009 Phòng tài nguyên môi trường huyện Xuyên Mộc căn cứ Quyết định số 1605/QĐ-UBND ngày 28/4/2009 UBND huyện Xuyên Mộc chỉnh lý biến động GCNQSD đất số X 295363, thửa 483, tờ bản đồ số 08 xã 2 thành 03 thửa gồm: Thửa 1872, diện tích 506m² (75m² Tc) thuộc GCNQSD đất số AN 376572; thửa 1873, diện tích 980m² (150Tc) thuộc GCNQSD đất số AN 376573; thửa 483 còn lại, diện tích 531m² (75 Tc) thuộc GCNQSD đất số X 295363. Tổng diện tích 2.017m² do bản đồ số hóa năm 2005.

Tháng 12/2014 bà A2 có đơn đề nghị cấp đổi GCNQSD đất số X 295363 thành các GCNQSD đất gồm: GCNQSD đất số X 295363 thành GCNQSD đất số BY 453246, thửa 75, diện tích 572,3m²; GCNQSD đất số AN 376572 thành GCNQSD đất số BY 453248, thửa 77, diện tích 1008,5m²; GCNQSD đất số AN 376572 thành GCNQSD đất số BY 453247, thửa 76, diện tích 510,2m². Tổng diện tích 2,091m² do đo đạc lại.

Ngày 27/8/2020 bà A2 chuyển nhượng thửa đất số 75, tờ bản đồ số 4 xã 2 theo GCNQSD đất số BY 453246 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 16/3/2015 (viết tắt: Thửa 75) cho nguyên đơn;

[2.2] Thửa đất 138 (cũ số: 484), tờ bản đồ số 03 (số cũ: 8) xã 2, diện tích đất 1.130m², được UBND huyện Xuyên Mộc cấp GCNQSD đất số R 424943 ngày 08/12/2000 cho bà Nguyễn Thị Tuyết A2 (viết tắt: Thửa 138);

Ngày 22/6/2001 bà A2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hồ Văn B, được UBND xã 2 chứng thực ngày 23/7/2001;

Ngày 24/12/2001 ông B được UBND huyện Xuyên Mộc cấp đổi thành GCNQSD đất T 366770, thửa đất 484, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.130m²;

Ngày 09/6/2011 Phòng tài nguyên môi trường huyện Xuyên Mộc căn cứ Quyết định số 0551/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của UBND huyện Xuyên Mộc chỉnh lý biến động thửa đất 484, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.130m² thành thửa đất số 138, tờ bản đồ số 02 xã 2, diện tích giảm còn 1.044,8m² (giảm 85,2m²)

Xét thấy: Theo sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/2000 ngày 27/8/2001 của Phòng địa chính huyện Xuyên Mộc, giữa thửa đất số 75 (cũ số: 483), tờ bản đồ số 27 (cũ số: 8) xã 2 của nguyên đơn và thửa đất 138 (cũ số: 484), tờ bản đồ số 03 (số cũ: 8) xã 2 của bị đơn được ngăn cách bởi con đường đất chạy dọc theo hai thửa đất; cả 02 thửa đất đều được cấp GCNQSD đất, có sơ đồ vị trí mô tả vị trí rõ ràng.

Quá trình chuyển nhượng, sử dụng hai bên không tranh chấp về ranh đất; quá trình cấp đổi giấy chứng nhận và chỉnh lý biến động, diện tích đất của cả nguyên đơn và bị đơn đều giảm nhưng không bên nào có khiếu nại.

HĐXX xác định việc đăng ký kê khai về nguồn gốc đất, diện tích đất, việc cấp GCNQSD đất đối với thửa đất 483 và 484, tờ bản đồ số 08 xã 2, huyện Xuyên Mộc và chỉnh lý biến động do chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật, đúng đối tượng sử dụng đất.

[3] Về yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm:

[3.1] Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng: Theo sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/2000 ngày 27/8/2001 và trích lục bản đồ ngày 09/6/2003 của Phòng địa chính huyện Xuyên Mộc, giữa thửa đất số 75, tờ bản đồ số 27 xã 2 của nguyên

đơn và thửa đất 138, tờ bản đồ số 03 xã 2 của bị đơn được ngăn cách bởi con đường đất rộng 3m chạy dọc theo hai thửa đất; cả 02 thửa đất đều được cấp GCNQSD đất, có sơ đồ mô tả vị trí rõ ràng. Thời điểm bà Nguyễn Thị Diệu B2 nhận chuyển nhượng của ông Trương Như Hào năm 2003 sơ đồ vị trí đất thể hiện có con đường ngăn cách giữa 02 thửa đất; tuy nhiên sau khi bà A2 tách thửa, chỉnh lý biến động và chuyển nhượng cho nguyên đơn thì không còn con đường đất ngăn cách ở giữa. Hiện nay đầu ranh phía giữa hai thửa đất giáp đường đi là trụ điện lưới, tiếp theo là hàng rào móng đá, tường xây gạch, rào lưới B40 do bị đơn xây năm 2020, trước khi xây dựng có thỏa thuận với nguyên đơn về vị trí xây dựng và chi phí xây dựng mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$, nguyên đơn cũng đồng ý; trong quá trình xây dựng không xảy ra tranh chấp và sử dụng ổn định.

[3.2] Tại phiên toà ông A và bà A1 xác định thửa đất 75 do nhận chuyển nhượng của bà A2 năm 2020 (có nguồn gốc do bà A2 nhận chuyển nhượng của ông Hào năm 2003), nguyên đơn không biết trước đây giữa 02 thửa đất có con đường ngăn cách nhau như bị đơn trình bày hay không, từ khi nguyên đơn nhận đất canh tác, sử dụng thì không thấy có con đường đất nào. Trước khi bị đơn xây dựng tường rào ngăn cách giữa hai nhà có thỏa thuận với nguyên đơn vị trí xây dựng và chi phí xây dựng mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ nguyên đơn cũng đồng ý; tuy nhiên khi xây dựng bị đơn đã lấn sang đất của nguyên đơn $13,8m^2$, do nguyên đơn không ở trên đất nên khi bị đơn xây xong nguyên đơn mới biết bị đơn xây không đúng thỏa thuận ban đầu.

[3.3] Căn cứ sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/2000 ngày 27/8/2001 đối với thửa đất 138 (cũ: 484) và trích lục bản đồ ngày 09/6/2003 đối với thửa đất 75 (số cũ: 483) thể hiện giữa 02 thửa đất có con đường đất ngăn cách như bị đơn trình bày. Theo biên bản xác minh ngày 21/10/2020 (BL 11) các thửa đất: 75, 76, 77 (cũ: 483) diện tích thực tế theo bản đồ cũ có chiều ngang là 28,7m, nhưng theo bản đồ năm 2013 là 29,1m (**tăng 0,4m**); thửa đất 138 (cũ: 484) của bị đơn diện tích thực tế theo bản đồ cũ chiều ngang 28,9m, nhưng theo bản đồ năm 2013 là 28,58m (**giảm 0,32m**). Năm 2011 UBND huyện Xuyên Mộc chỉnh lý biến động cho bị đơn diện tích giảm từ $1.130m^2$ còn $1.044,8m^2$ (**giảm $85,2m^2$**) (BL 44); năm 2014 bà A2 lập thủ tục tách thành 03 thửa diện tích đất tăng từ $2.017m^2$ thành $2.091m^2$ (**tăng $74m^2$**) (BL 51).

Căn cứ kết quả đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ HĐXX có căn cứ xác định bị đơn đang sử dụng diện tích đất $13,8m^2$, thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 04 xã 2 để làm hàng rào là chưa đúng số tờ số thửa đã được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên theo sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/2000 ngày 27/8/2001 thì thửa đất

của cả hai bên không có tọa độ, điểm giới hạn cụ thể, nhưng thể hiện giữa hai thửa đất bị ngăn cách bởi con đường đất, tức không giáp ranh với nhau, do đó sẽ không có việc lấn ranh đất của nhau; việc bị đơn cho rằng nếu có lấn đất thì lấn đất của con đường đi, không lấn đất của nguyên đơn là có cơ sở.

Nguyên đơn xác định năm 2020 khi nhận chuyển nhượng của bà A2 nhưng không tiến hành đo đạc lại và bàn giao mốc giới cho nhau. Hiện nay đầu ranh đất vị trí giữa 02 thửa đất là trụ điện lưới cao chừng 13m đến 15m, quá trình dựng trụ điện và quá trình bị đơn xây dựng tường rào nguyên đơn biết nhưng không có thắc mắc, khiếu nại, chứng tỏ trụ điện được trồng tại vị trí giữa ranh đất hai nhà, đồng thời cũng chứng tỏ bị đơn xây dựng tường rào trên vị trí hàng rào cũ giữa hai nhà đã được thỏa thuận trước đó, nên việc nguyên đơn cho rằng khi xây tường rào bị đơn lấn qua đất của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Như đã nhận định ở mục [1.3], mục [2] và các mục [3.1] đến [3.3], HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bởi lẽ: Thứ nhất, so với thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đều giảm; thứ hai, trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất thửa 75 tăng từ 531m² thành 572,3m² do đo đạc lại nhưng hồ sơ chính lý không thể hiện có việc đo đạc và ký giáp ranh của các hộ có đất liền kề; thứ ba, sơ đồ vị trí đất năm 2001 thể hiện thửa đất 75 và thửa đất 138 có 01 con đường đất ngăn cách ở giữa nhưng hiện nay hai thửa đất lại giáp ranh với nhau và con đường đất không còn là một sự phi lý; thứ tư, nguyên đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng hai bên không đo đạc bàn giao đất cho nhau là chưa thực hiện đúng quy định khoản 2 Điều 170 Luật đất đai; thứ năm, nguyên đơn cho rằng khi nhận đất thì đất đã giáp ranh với bị đơn nhưng không đưa ra được tài liệu nào chứng minh, cũng không chứng minh được vị trí giáp ranh giữa hai bên không phải là vị trí tường rào bị đơn xây hiện nay, dẫn đến nguyên đơn không chứng minh được mình là người sử dụng đất thực tế và hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp nên không đủ điều kiện để được bảo hộ về đất theo quy định Điều 166 Luật đất đai.

[4] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Như đã phân tích ở mục [1.3], mục [2], mục [3] và tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được các bên đương sự tranh tụng tại phiên tòa thì không có căn cứ cho rằng bị đơn xâm phạm đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn như Kiểm sát viên đã phát biểu.

[5] *Về chi phí tố tụng và chi phí khác*: Chi phí đo đạc là 1.258.952 đồng, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “*Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận*”. Theo biên bản định giá ngày 25/01/2022, diện tích đất tranh chấp có giá trị là $5.700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 13,8\text{m}^2 = 78.660.000 \text{ đồng}$. Vì vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.933.000 đồng ($78.660.000 \text{ đồng} \times 5\%$).

[7] *Về quyền kháng cáo, kháng nghị*: Các đương sự được quyền kháng cáo và VKSND được quyền kháng nghị quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 184, 271, 273 BLTTDS;

Các Điều 155, 175, Điều 688 BLDS;

Các Điều 50 và 136 Luật đất đai 2003; Điều 99, 105, 166, 170 và 203 Luật đất đai 2013;

Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 v/v tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn B và bà Ngô Thị B1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 về việc buộc ông Hồ Văn B và bà Ngô Thị B1 tháo dỡ tường rào móng đá hộc, trụ sắt, lưới B40 trả lại cho nguyên đơn diện tích đất $13,8\text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 04 xã 2 (*gồm các điểm giới hạn: 5, 7, 1, 6, 5 theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/12/2021*);

3. Kiến nghị UBND huyện Xuyên Mộc và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giảm đối với thửa đất số 75 (số cũ: 483), diện tích $13,8\text{m}^2$ tờ bản đồ số 04 xã 2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 453246 do UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 16/3/2015 cho bà Nguyễn Thị Dịu B2, được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 ngày 02/10/2020 (*gồm các điểm giới hạn: 5, 7, 1, 6, 5 theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/12/2021*);

4. Ông Nguyễn Phước A, bà Nguyễn Thị Minh A1 và ông Hồ Văn B, bà Ngô Thị B1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin kê khai, đăng ký biến động đối với diện tích đất 13,8m², thửa đất số 75 (số cũ: 483), diện tích 13,8m² tờ bản đồ số 04 xã 2, huyện Xuyên Mộc (gồm các điểm giới hạn: 5, 7, 1, 6, 5 theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 22/12/2021);

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Buộc ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 phải chịu số tiền đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.258.952đ (Bốn triệu hai trăm năm mươi tám nghìn chín trăm năm mươi hai đồng). Ông A, bà A1 đã nộp đủ;

5.2. Ông B, bà B1 không phải chịu chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc ông Nguyễn Phước A và bà Nguyễn Thị Minh A1 phải chịu 3.933.000đ (Ba triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0009331 ngày 20/4//2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông A, bà A1 còn phải nộp số tiền 3.633.000đ (Ba triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng).

6.2. Ông B, bà B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo và VKSND cùng cấp có quyền kháng nghị bản án thời hạn 15 ngày; VKSND cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12-5-2022); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết;

8. Về thi hành 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 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;

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

- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Xuyên Mộc;
- Chi Cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Lưu hồ sơ, VT;

Nguyễn Duy Đạt

