

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày 28- 6 -2022

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Thuận

Bà Dương Thị Được

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa:***
Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Các ngày 24, 28 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2020/TLST-DS ngày 4 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXX-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 và Thông báo hoãn phiên tòa số: 08/2022/TB-HPT ngày 6 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Thanh B - sinh năm: 1955; Địa chỉ: tổ 14, ấp Đ, xã Hòa L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Thanh B: Ông Hoàng Đăng Vĩnh H- Luật sư trợ giúp pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt)

* **Bị đơn:** Ông Đặng Văn D - sinh năm: 1952; Địa chỉ: 4/5 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt).

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị H- sinh năm 1955; Địa chỉ: 4/5 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt).

**** Người làm chứng:***

- Ông Ngô Văn V- sinh năm: 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 34/2 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Ông Lê Văn H - sinh năm 1946

Địa chỉ: Tổ 4 ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 4-3-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B trình bày:

Nguyên vào năm 1994, ông Huỳnh Thanh B có nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn V phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 có diện tích 17.220m² thuộc thửa 150, 151, 153 (mới 355) tờ bản đồ số 11 (mới 23) xã Long Tân. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất ông V chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông B chuyển nhượng tiếp giáp đất ông Lê Văn H, Nguyễn Văn C, Đặng Văn D và đường nhựa. Sau khi sử dụng một thời gian, ông B kê khai và được UBND huyện Long Đất (nay là huyện Đất Đỏ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 801.754 vào ngày 12/11/1999.

Quá trình sử dụng, ông B thỉnh thoảng về thăm đất khoảng 1 tháng/lần và trồng các loại cây lâu năm như tiêu, điều.... Giữa phần đất ông B và đất ông D, trước đây có phân định ranh với nhau bằng con đường qua bờ đi ngang qua đất với chiều ngang khoảng 4m- chiều dài khoảng 100m và các cây quăn. Sau đó, năm 2000, nhà nước làm đường, cây cối cũng chết, ranh giới hai bên không còn nên ông B đã cho cắm 4 cây trụ cột mốc bằng bê tông giữa hai phần đất nhằm phân định ranh, việc này vợ chồng ông D có biết nhưng không ý kiến gì và hiện nay vẫn còn.

Ngoài ra, hiện trạng đất ông B tại thời điểm nhận chuyển nhượng có 02 con đường (01 đường đất, 01 đường xe bò) đi qua 3 thửa đất. Sau này, nhà nước làm đường, đường xe bò không còn nữa. Đối với đường đất diện tích 221m² thuộc thửa 355 thì ông đang quản lý, sử dụng. Riêng, phần diện tích đất thuộc đường xe bò (vị trí tranh chấp B) giáp ranh thửa đất ông D thì theo bản đồ địa chính mới lại thuộc thửa 55 và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn D. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B được cấp năm 1999 thì có diện tích 17.220m² nhưng theo bản đồ địa chính mới tương ứng với thửa 355 thì diện tích là 17.279m² – chỉ tăng 59m² trong khi đó đường các xe bò nằm trong đất ông B trước kia nay không còn. Đối với đất của ông D mặc dù cho rằng đã hiến đất làm đường cho nhà nước khoảng 3000m² nhưng khi cấp đổi lại giấy chứng nhận diện tích lại tăng lên 1.195m². Ngoài ra, ông B là chủ đất giáp ranh với đất ông D nhưng khi đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận, không có ký giáp ranh của ông B là không phù hợp.

Nay, ông Huỳnh Thanh B tranh chấp với ông Đặng Văn D và bà Nguyễn Thị H, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông, buộc vợ chồng ông D phải giao trả lại phần đất lấn chiếm đang sử dụng thuộc vị trí B của mảnh trích đo địa chính số 140-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 28-9-2020 với diện tích 633,5m² thuộc một phần thửa 151, 153 (mới theo sơ đồ ghi là thửa 55 nhưng theo ông B là thửa 355) tờ bản đồ số 11 (mới 23) tọa lạc tại xã L, huyện Đ.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Đặng Văn D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Đặng Văn D chuyển nhượng tại từ ông Trần Văn C vào năm 1991. Tại thời điểm ông D nhận chuyển nhượng thì giữa đất ông D và đất ông V (sau này chuyển nhượng cho ông B) có phân định ranh bằng cây rừng, cây tràm, hiện nay vẫn còn ranh (theo như hình ảnh ông đã cung cấp).

Ông D xác định phần đất vợ chồng ông đang sử dụng hiện ông B tranh chấp là đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ông nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông B. Bởi lẽ, phần diện tích này, mặc dù ông B cho rằng thuộc thửa 355 nhưng thực tế đo đạc thì là thửa 55 và ông D đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã trồng cây cao su trên 10 năm trên đất, ông B biết nhưng không có ý kiến gì; đối với các trụ bê tông là do ông B tự trồng, không có sự thống nhất giữa hai bên, khi ông D phát hiện đã có ý kiến nhưng ông B cố ý không dỡ bỏ. Vì vậy, đây không thể xem là ranh giới thỏa thuận giữa hai bên. Ông D không có yêu cầu phản tố gì.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H có mối quan hệ là vợ của ông Đặng Văn D. Thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng và hiện nay do hai ông bà D đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nay, bà H thống nhất với ý kiến của ông D ở trên. Bà H không đồng ý giao trả đất cho ông B và không có yêu cầu độc lập gì.

Quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng trình bày:

- Ông Ngô Văn V trình bày: Vào năm 1989, ông V có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh B phần đất nằm ở khu vực đất tranh chấp. Thời điểm chuyển nhượng thì giữa đất ông V và ông D không có phân định về ranh, chỉ ở giữa hai phần đất có một con đường nhỏ để bà con đi bộ qua lại với chiều ngang khoảng 0,5-1m, chiều dài hết đất, con đường này nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng của ai thì ông V không rõ. Thời điểm giao đất cho ông B thì giao nguyên thửa, không có ranh giới rõ ràng. Nay, nếu chỉ ranh ngoài thực địa thì ông không biết để chỉ ranh phân định giữa hai bên.

- Ông Lê Văn H trình bày: Ông H có ranh đất giáp ranh 3 thửa đất mà ông B mua của ông V và sinh sống ở đây từ 1988 đến nay. Xung quanh đất ông V có các con đường xe bò đi bao quanh đất có chiều rộng 4m. Trước và sau khi ông V chuyển nhượng cho ông B hiện trạng không thay đổi, giữa ba thửa đất của ông V cũng có một con đường rộng 4m dài tầm 60m chạy dài.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông D và bà H trả lại cho ông phần đất tranh chấp nêu trên. Phần đất tranh chấp này là tài sản riêng của ông B, tiền ông nhận chuyển nhượng đất này có nguồn gốc từ tài sản cha mẹ ruột ông cho nên ông không yêu cầu đưa vợ ông là bà L vào tham gia tố tụng. Con đường xe bò là đường nhà

nước, mặc dù trước đây ông không kê khai đăng ký nhưng căn cứ theo bản đồ địa chính và như đã trình bày ở trên thì con đường này phải thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B.

- Bị đơn: Ông D không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Theo ông D thì diện tích ông tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng cũ là do đất ông giáp ranh với các mặt đường, trước kia là đường cong, nay thẳng đất đồng thời vợ chồng ông dỡ ranh thêm một số cây chòi trong phần đất trước đây không đo đạc được do cây cối um tùm. Hàng ranh do ông B xác lập, mặc dù đã chặt nhưng vẫn còn gốc. Đối với phần đất tranh chấp sát giáp ranh đất của ông B, trước đây có một con đường nhỏ cho bà con đi nhờ qua có chiều ngang khoảng 0,5-1m dài hết đất, sau này bà con không đi nữa ông D bỏ trống. Việc ông bỏ trống đất này là do ông trồng cao su hàng phải cách hàng khoảng 4m, phần bỏ trống nhằm khi cây phát triển lớn, tán cây không đâm sang đất của ông B bên cạnh. Trong quá trình Tòa án giải quyết, ông B tự phá bỏ ranh đất (theo hình ảnh ông chụp lại- đính kèm) là không đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Bà H thống nhất như lời trình bày của ông D. Hiện nay, phần đất tranh chấp chỉ có vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B trình bày*: Theo đo đạc thực tế tại sơ đồ vị trí ngày 28/9/2020 thì đất ông B thuộc thửa 355 hiện nay chỉ còn 16.296m², như vậy so với giấy chứng nhận ông B được cấp diện tích bị thiếu là 924m². Trước kia, trong đất ông B có 2 con đường, hiện trạng hiện nay theo bản đồ địa chính mới không còn thì lẽ ra phần diện tích 2 con đường này phải thuộc thửa 355 (mới) của ông B nhưng lại thuộc thửa 55 và đã cấp đổi sang diện tích này cho ông D là không phù hợp. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông D phải trả lại đất lấn chiếm theo như vị trí đất ông B nêu ở trên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm phát biểu*:

+ Về tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án kéo dài là vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự và chưa làm rõ những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ con ông Bình, con ông D có sử dụng đất không để đưa vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, cần kiến nghị Thẩm phán rút kinh nghiệm.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B và bị đơn ông Đặng Văn D được xác định là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Diện tích đất các đương sự tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Về xác định tư cách những người tham gia tố tụng:

+ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông B xác định nguồn gốc đất tranh chấp do ông chuyển nhượng từ nguồn tài sản do cha mẹ ông B cho, hiện ông B đang trực tiếp sử dụng và tại lời khai của bà Trần Thị L- vợ ông B cũng xác định bà L không đang sử dụng đất tranh chấp, giao toàn quyền cho ông B quyết định về đất tranh chấp đồng thời từ chối tham gia tố tụng; đối với ông D và bà H đều xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của ông bà, hiện nay chưa giao cho con hoặc ai khác quản lý, sử dụng trên phần đất tranh chấp này. Ngoài ra, tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bên ông B, ông D đều ghi tên cá nhân, không ghi “*hộ ông bà..*”. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa vợ con ông B và các con ông D vào tham tố tụng trong vụ án.

+ Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ về thời hạn giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử ghi nhận để rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét về nguồn gốc, vị trí đất tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, ông B khởi kiện yêu cầu ông D trả lại đất thuộc một phần thửa 151, 153 tờ bản số 11 xã L. Tuy nhiên, tại mảnh trích đo địa chính số 140-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 28-9-2020 do ông B chỉ ranh đối với phần diện tích tranh chấp thì là vị trí B có diện tích 652,5m² thuộc một phần thửa 55 tờ bản đồ số 23 xã Long Tân. Ông B cho rằng phần đất thuộc vị trí B này là thuộc thửa 355 và ông tranh chấp diện tích 633,5m² trong tổng số diện tích chỉ ranh tranh chấp tại thực địa 652,5m². Vị trí đất tranh chấp giáp ranh với thửa 355 (cũ 150, 151, 153) ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa 55 (cũ 155) có nguồn gốc do ông Đặng Văn D nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn C bằng giấy tay vào ngày 12/10/1991. Phần đất thuộc thửa 150, 151, 153 (mới 355) có nguồn gốc do ông Huỳnh Thanh B nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ ông Ngô Văn V vào khoảng năm 1989.

[2.2] Xét về tính pháp lý của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thấy rằng:

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, cả hai phần đất ông B và ông D đều chưa được nhà nước công nhận, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, các bên lần lượt được UBND huyện Long Đất (cũ) cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 121374 ngày 4/6/1998 cho ông Đặng Văn D, số P 801754 ngày 12/11/1999 cho ông Huỳnh Thanh B. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên lần đầu, UBND huyện Đất Đỏ xác định là đúng quy định pháp luật đồng thời hai bên đều không thắc mắc, khiếu nại gì. Do đó, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất này là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 459595 do UBND huyện Đất Đỏ cấp đổi ngày 27/10/2009 từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 121374 ngày 4/6/1998 của ông Đặng Văn D thì ông B không đồng ý đối với diện tích tăng lên giữa bản đồ cũ và mới. Cụ thể, theo giấy chứng nhận QSD đất cũ thì thửa 155 tờ bản đồ số 11 diện tích 13.395m²; tương ứng với thửa mới là 55 tờ bản đồ số 33 diện tích ông D được cấp đổi là 16.649m², diện tích tăng thêm này không có biên bản ký giáp ranh của ông B ký xác nhận là không phù hợp quy định pháp luật.

Xét, qua sao lục hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận nêu trên của ông D có bao gồm: đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D ngày 20/7/2009 có kết quả thẩm tra của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đủ điều kiện xin cấp đổi giấy chứng nhận, biên bản xác minh của UBND xã Long Tân ngày 10/10/2008 về việc xác minh phần diện tích tăng thêm giữa số liệu đo đạc thực tế và số liệu ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, sơ đồ vị trí trích thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ xác nhận ngày 10/7/2009. Theo quy định tại Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ thì thấy trường hợp cấp đổi của ông D là đủ các giấy tờ pháp lý về nội dung và hình thức đồng thời phân cấp đổi giấy chứng nhận cho ông D giữa số thửa mới và cũ là tương ứng với nhau, không cấp lần sang thửa đất của ông B được nhà nước công nhận tương ứng với bản đồ số hóa mới. Đồng thời, theo văn bản số: 9113/UBND-PTNMT ngày 13/8/2021 của UBND huyện Đất Đỏ cũng xác định việc cấp đổi đất cho ông D này là đúng quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, quá trình giải quyết, hai bên đều cho rằng giữa hai phần đất trước kia có một con đường xe bò (đường đất) ngăn cách hai phần đất, tuy nhiên hai bên đều xác định con đường này là nằm trong phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình được nhà nước công nhận. Căn cứ theo biên bản xác minh ngày 17/3/2021 (BL: 89) và theo bản đồ địa chính cũ năm 1994 (BL: 91) thì hiện trạng hai phần đất có 1 con đường đi qua là có thật nhưng đây là con đường của nhà nước, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Như vậy, con đường xe bò ngày xưa là thuộc đường giao thông của nhà nước, do đó không thể nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông B hoặc ông D như các bên đương sự trình bày.

Bên cạnh đó, theo bản đồ năm 1994 mặc dù không có tọa độ để lồng ghép nhưng theo số liệu thì 3 thửa cũ 150, 151, 153 có diện tích 17.220m² nay theo bản đồ số hóa năm 2006 sát nhập thành thửa mới 355 diện tích 17.279m², như vậy diện tích đất ông B không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

được cấp năm 1999 mà còn tăng thêm 59m². Về việc phía ông B cho rằng diện tích thực tế còn lại ông B sử dụng 16.296m², thiếu 924m² so với giấy chứng nhận được cấp là không đúng mà diện tích này giảm là do thực tế chỉ ranh trong quá trình đo đạc đất tranh chấp, thực tế vẫn còn diện tích 983m² nguyên đơn không chỉ ranh. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai xác định việc chênh lệch diện tích giữa bản đồ cũ và bản đồ mới, giữa thực tế đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hai bên đối với các thửa đất 150, 151, 153, 155 (mới 355, 55) tờ bản đồ số 11 (mới 23) xã Long Tân là do sai số giữa hai lần đo và quá trình sử dụng đất có sự thay đổi về ranh giới đất. Do đó, không có cơ sở để xác định phần diện tích đất thuộc thửa 55 (mới) tăng lên so với thửa 155 (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 459595 ngày 27/10/2009 cho ông Đặng Văn D là đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét quá trình sử dụng, xác lập ranh giới đất giữa các bên:

Theo ông B xác định ranh giới đất phân định giữa các bên trước kia là cây quần, sau này là các trụ bê tông do ông B trồng vào khoảng năm 2000. Theo ông D thì ranh giới giữa các bên từ trước đến nay vẫn là các gốc cây rừng, hiện nay dù ông B đã chặt bỏ nhưng vẫn còn những gốc cây (BL: 76), đối với các trụ bê tông là do ông B tự trồng, vợ chồng ông D không thừa nhận đây là ranh giới phân định giữa hai phần đất. Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL: 141, 142) thì cho thấy hiện trạng tại vị trí hai bên tranh chấp không có ranh rào phân định, hiện trạng trên đất vẫn còn một số gốc cây trên đất như hình ảnh ông D cung cấp, ông B xác định các cây này là do ông B trồng nhưng không thừa nhận là ranh phân định giữa hai phần đất; trên phần đất tranh chấp có 11 cây cao su khoảng 8-10 năm tuổi do ông D trồng. Khi ông D trồng cao su ông B có biết nhưng không đưa ra chứng cứ để chứng minh cho việc có hành vi ngăn cản không cho sử dụng đất, thực tế tại thời điểm năm 2009 ông D xin cấp đổi giấy chứng nhận UBND xã Long Tân đã xác nhận đất không có tranh chấp (BL: 98). Ngoài ra, tại đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND xã vào năm 2019, ông B cũng xác định đất ông D lấn ranh sang ông chỉ là 188m², không phải diện tích 633,5m² như tại đơn khởi kiện tại Tòa yêu cầu. Điều đó, cho thấy ông B cũng không xác định được ranh giới đất thuộc quyền quản lý, sử dụng đất của mình. Căn cứ theo lời khai của những người làm chứng là ông H và ông V cũng xác định giữa các thửa đất có đường nhưng cũng không xác định được chính xác ranh giới đất giữa hai bên.

Căn cứ theo quy định tại khoản 01 Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015 “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Trong trường hợp này, ông B và ông D không thỏa thuận được ranh giới nên phải căn cứ theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 459595 ngày 27/10/2009 do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho ông D, giấy

chứng nhận QSD đất số P 801754 ngày 12/11/1999 do UBND huyện Long Đất (cũ) cấp cho ông Huỳnh Thanh B và bản đồ địa chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Đối chiếu với sơ đồ vị trí đo đạc đất tranh chấp lập ngày 28/9/2020 thì ranh phân định giữa hai thửa đất là thuộc các điểm tọa độ 4, 21c, 21B, 21A, 21 tức phần đất ông B tranh chấp là thuộc một phần thửa 55 được nhà nước công nhận quyền quản lý, sử dụng cho ông D.

Từ những phân tích ở trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đặng Văn D và bà Nguyễn Thị H giao trả phần đất có diện tích 633,5m² thuộc một phần thửa số 55 tờ bản đồ số 23 xã L, huyện Đ theo mảnh trích đo địa chính số 140-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 28-9-2020.

[2.4] **Về cây trồng trên đất tranh chấp:** Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.5] **Về chi phí thẩm định, định giá:** Tổng cộng chi phí là 3.296.640đ (Ba triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi đồng) ông Huỳnh Thanh B tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông B phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[3] **Về án phí:** Căn cứ theo Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội thì ông Huỳnh Thanh B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông B thuộc đối tượng người cao tuổi và có công cách mạng nên miễn toàn bộ tiền án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170 Luật đất đai 2013.

Căn cứ theo điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh B về việc buộc ông Đặng Văn D và bà Nguyễn Thị H giao trả phần đất có diện tích 633,5m² thuộc một phần thửa số 55 tờ bản đồ số 23 xã Long Tân (Vị trí, diện tích đất được xác định bởi các điểm 3, 21C, 21A, 21, 22, 22A, 22B, 2,3 thuộc vị trí B theo mảnh trích đo địa chính số 140-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 28-9-2020 (*Kèm theo bản án*)).

2. *Về chi phí thẩm định, định giá:* Ông Huỳnh Thanh B phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.296.640đ (Ba triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm bốn mươi đồng) và đã nộp xong.

3. *Về án phí:* Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Thanh B do thuộc đối tượng người cao tuổi và có công cách mạng.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án 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, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Tuyền