TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **39**/2025/DS - ST Ngày: 08 - 9 - 2025 V/v:"Tranh chấp quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà La Thị Thu Nga

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh

-Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng-Thư ký TAND Khu vực 14, thánh phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 08 - 9 - 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 14-Cơ sở B, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2024/TLTS-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2024/QĐXXST-DS ngày 05tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 87A/2024/QĐST-DS ngày 24/7/2024; Thông báo tiếp tục phiên tòa xét xử vụ án số 15/TB-TA ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tiêu Dương H, sinh năm 1979 và bà Vũ Thị H1, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp C, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1968; nơi cư trú: Ấp B, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (có mặt)

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

3.1. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H; địa chỉ: Số F, đường L, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X; địa chỉ: B Quốc lộ E xã H, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

3.2.1. Đại diện hợp pháp của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H và của Chi nhánh VPĐKĐĐ: Ông Lê Thanh Q, sinh năm 1987, chức vụ: Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

3.3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Ấp B, xã B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Đảo Ả, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ C, ấp A, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (xin vắng mặt-BL 109, 161)

3.5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ E, ấp B T, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (xin vắng mặt-BL 105)

3.6. Ông Lê Hồng C, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Ái H2, sinh năm 1976; cùng nơi cư trú: Ấp C, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (xin vắng mặt-BL 119, 173)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Thắng Đ, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ D, ấp B T, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (xin vắng mặt-BL 107)

4.2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ A, ấp B T, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). (xin vắng mặt-BL 118)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 trình bày:

Ngày 09/3/2016 nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng C, và bà Nguyễn Thị Ái H2 thửa đất số 450 tờ bản đồ số 72 xã B, diện tích 2.850m2, thuộc GCNQSD đất số BO 189948 do UBND huyện X cấp ngày 26/11/2013 (viết tắt: Giấy đỏ BO 189948); giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng), được Văn phòng C2 quyển số 01/2016-TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 04/4/2016 nhà nước chỉnh lý biến động trang tư giấy đỏ BO 189948 thành 02 thửa gồm: Thửa đất 450, diện tích 1.717m2 và thửa đất 1027 diện tích 458m2, cùng tờ bản đồ số 72 xã B; tổng diện tích còn lại là 2.175m2. Lý do diện tích giảm là mở rộng đường giao thông.

Ngày 15/4/2016 ông H, bà H2 được chỉnh lý sang tên tại trang tư của giấy đỏ BO 189948.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, giữa vợ chồng nguyên đơn với vợ chồng

ông C không tiến hành đo đạc thực tế, nhưng có chỉ ranh đất từ mép đường giao thông tới cuối đất sát mương nước; khi công chứng chuyển nhượng cho nhau ghi theo diện tích đất của giấy chứng nhận được cấp; khi bàn giao ranh đất cho nguyên đơn sử dụng, vợ chồng ông C chỉ bàn giao phần thửa đất 450, diện tích 1.717m2, không bàn giao phần diện tích 458m2 (mới: 453,4m2) thửa 1027. Phần diện tích đất 453,4m2 này vợ chồng bị đơn là người trực tiếp canh tác, sử dụng.

Năm 2017, khi nguyên đơn trích lục thửa đất để làm thủ tục vay vốn ngân hàng mới phát hiện diện tích 453,4m2 thửa đất 1027 xã B thuộc quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn nhưng chưa được bàn giao và sử dụng trên thực tế.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Nguyên đơn đồng ý với giá trị đất mà Hội đồng định giá đã xác định tại biên bản định giá ngày 11 tháng 8 năm 2023, không yêu cầu định giá lại.

2. Qúa trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T trình bày:

Ngày 10/8/2003 bị đơn có mua của ông Nguyễn Đảo Ả diện tích đất là 3.000m2 thuộc thửa đất 449, tờ bản đồ số 72 xã B với giá là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng), có tứ cận như sau: Đông giáp đường đi (đường xóm), T2 giáp Bùi Ngọc C1, Nam giáp đường xóm, Bắc giáp đất ông Lê Ngọc S, hai bên có lập giấy tay tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu" và đã bàn giao xong tài sản cho nhau.

Khi đo đạc thực tế từ mặt đường giao thông trở lên đến cuối đất với diện tích là 2.900m2 nên ông Ả đã bớt tiền chuyển nhượng cho bị đơn; bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai.

Ngày 20/8/2004 bị đơn được cấp GCNQSD đất số Đ 177275 thửa đất 449, tờ bản đồ số 72, xã B, diện tích đất là 1.870m2. Khi được cấp giấy chứng nhận bị đơn biết diện tích đất cấp chưa đúng diện tích đất ông Nguyễn Đảo Ả bán và bàn giao cho bị đơn, nhưng nghĩ sau này nhà nước sẽ điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng nên không thắc mắc, khiếu nại gì.

Ngay sau khi mua bị đơn trồng tiêu trên đất, đến năm 2004 trồng cao su, đến năm 2009 bị đơn chặt bỏ cao su để trồng lại tiêu cho đến nay; khi trồng bị đơn có làm hệ thống ống thoát nước trên đất tranh chấp nhưng chủ sử dụng thửa 450 tờ bản đồ số 72 xã B cùng thời điểm là ông Nguyễn Văn T1, sau đến ông Lê Hồng C và và Nguyễn Thị Ái H2, hiện nay là nguyên đơn không ai ý kiến hay khiếu nại gì. Vì ai cũng biết bị đơn mua và được vợ chồng ông Nguyễn Đảo Ả bàn giao cho

canh tác sử dụng từ năm 2003 cho đến nay.

Ngày 04/01/2020 ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị T3 đã lập văn bản xác nhận trước đây bán cho ông Lê Hồng C đất ở dưới đường giao thông nông thôn là phía Đông lộ, còn phía Tây lộ là đất của bị đơn. Chứng tỏ ông T1 không chuyển nhượng cho ông C phần diện tích đất tranh chấp và ông C không chuyển nhượng cho nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp này. Bản thân nguyên đơn cũng thừa nhận không được vợ chồng ông C chỉ và bàn giao diện tích đất này.

Việc UBND huyện X cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 72 xã B là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Bị đơn yêu cầu HĐXX: Công nhận cho bị đơn quyền sử dụng diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Bị đơn xin được rút các yêu cầu:

- Hủy chỉnh lý biến động do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 04/4/2016 và 15/4/2016 cho nguyên đơn.

- Hủy Bản đồ địa chính năm 2005 xã B đối với đường Hm cắt thửa 449 thành 02 thửa vì con đường này không có trên thực tế.

Bị đơn đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã xác định tại biên bản định giá ngày 11 tháng 8 năm 2023, không yêu cầu định giá lại.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X có văn bản trình bày:

Nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1027 tờ bản đồ số 72 xã B:

Ngày 17/08/2004, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177281 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 diện tích 4.850m2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 450 tờ bản đồ số 72 xã B, nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đảo Ả.

Ngày 21/01/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X xác nhận thu hồi 3.384m2 đất nông nghiệp để đầu tư xây dựng công trình Hồ chứa nước Sông Ray tại Quyết định số 3857/QĐ-UBND ngày 02/11/2007 của UBND huyện X. Tổng diện tích còn lại 1.466m2 đất trồng cây lâu năm.

Ngay 22/01/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X xác nhận số liệu theo bản đồ số hóa lập năm 2005, thửa 450 tờ bản đồ số 72 có diện tích được xác định lại là 3.411m2 đất trồng cây lâu năm.

Ngày 19/02/2013, được Phòng T xác nhận tách thửa 450 tờ bản đồ số 72 thành 02 thửa:

- Thửa mới 987 diện tích: 500m2 đất trồng cây lâu năm (ông Nguyễn Văn

T1, bà Lê Thị T3 có đơn xin tách thửa chuyển nhượng);

- Thửa 450 còn lại diện tích: 2.850m2 đất trồng cây lâu năm (đã chuyển 61m2 đất nông nghiệp sang đất chuyên dùng (đgt) thuộc thửa 450 tờ bản đồ số 72).

Ngày 24/10/2013, ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng C và bà Nguyên Thị Ái H3 thửa đất số 450 tờ bản số 72 xã B, diện tích 2.850m2 đất nông nghiệp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 672 được Văn phòng C2 lập ngày 24/10/2013. Ông Lê Hồng C và bà Nguyễn Thị Ái H2 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 189948 ngày 26/11/2013.

Ngày 04/04/2016, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) xác nhận biến động do mở đường giao thông phát sinh thửa mới. Số liệu được điều chỉnh lại như sau:

- Thửa 450 tờ bản đồ số 72 diện tích 1.717m2 đất trồng cây lâu năm;

- Thửa 1027 tờ bản đồ số 72 diện tích 453,4m2 đất trồng cây lâu năm.

Tổng diện tích 2.175m2.

Ngày 09/3/2016, ông Lê Hồng C, bà Nguyễn Thị Ái H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T4 Dương Hữu và bà Vũ Thị H1, thửa đất 450; thửa 1027 tờ bản đồ số 72 xã B diện tích 2.175m2 đất trồng cây hằng năm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 114 được Văn phòng C2 lập ngày 09/3/2016 (có văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/4/2016).

Ngày 15/4/2016, ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X xác nhận chuyển quyền tại trang 3 GCNQSD đất số BO 189948 cấp ngày 26/11/2013.

Nhận thấy: Căn cứ Điều 503 BLDS 2025; khoản 1, Điều 168, khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1, 3 Điều 5, khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014 của Quốc hội, được sửa đổi bổ sung tại Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-VPQH ngày 29/6/2018 của Văn phòng Quốc hội thì UBND huyện X GNCQSD đất số BO 189948 cập ngày 26/11/2013 cho ông Lê Hồng C và bà Nguyễn Thị Ái H2 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 672 được Văn phòng C2 lập ngày 24/10/2013 là đúng quy định pháp luật.

Do đó, việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X xác nhận ngày 04/4/2016 về biến động do mở đường giao thông phát sinh thửa mới, xác nhận ngày 15/4/2016 về việc nhận chuyển quyền tại trang 3 GCNQSD đất số BO 189948 cấp ngày 26/11/2013 cho ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 là đúng quy định pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 5, 6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013, được sửa đổi bổ sung tại Khoản 26 Điều 01 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 189948 do UBND huyện X cấp ngày 26/11/2013 "chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thị hành". Việc ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T có yêu cầu phản tố "Công nhận diện tích đất là 453,4m2 thuộc thửa đất số 1027 tờ bản đồ số 72 xã B, huyện X; Hủy chỉnh lý biến động ngày 06/4/2016 do mở đường giao thông do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận tại trang sau GCNQSD đất số BO 189948 ngày 26/11/2013; Hủy chỉnh lý sang tên cho nguyên đơn ngày 15/4/2016 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận tại trang sau GCNQSD đất số BO 189948 ngày 26/11/2013", đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân Khu vực 14 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 để án quá hạn luật định cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung tranh chấp: Đại diện VKSND Khu vực 14 sau khi phân tích, đánh giá, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về công nhận quyền sử dụng diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

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 diện tích 453,4m2 thửa đất 1027 xã B, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị lấn chiếm này; 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 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 Khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Điều 155 BLDS quy 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 việc các bên tranh chấp không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Về người tham gia tố tụng:

[1.3.1] Ông Lê Hồng C và bà Nguyễn Thị Ái H2 là người bán và bàn giao ranh thửa đất 450, diện tích 1.717m2 tờ bản đồ số 72 xã B cho nguyên đơn; ông Nguyễn Văn T1 là người bán và bàn giao thửa đất này cho ông C và bà H2. Ông Nguyễn Đảo Ả là người bán và bàn giao diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B (viết tắt: Thửa 1027) cho bị đơn. Nay giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp đối với thửa 1027.

Qúa trình tố tụng Tòa án xác định ông C, bà H2, ông T1 và ông Ả là người làm chứng trong vụ án là chưa phù hợp; nay HĐXX xác định ông C, bà H2, ông T1 và ông Ả là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông C, bà H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3.2] Chủ tịch UBND xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) được Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan cho Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa; căn cứ Điều 227 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt Chủ tịch UBND xã B.

[1.3.3] Những người làm chứng gồm: Ông Nguyễn Thắng Đ, ông Nguyễn Văn P có yêu cầu được giải quyết vắng mặt; căn cứ Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.4] Về tình tiết sự kiện:

Nguyên đơn và ông C cùng xác định: Khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc thực tế, nhưng có chỉ đất ngoài thực địa là từ mép đường giao trở về đến cuối đất giáp mương nước, khi ký chuyển nhượng hai bên nghĩ diện tích đất trong sổ đúng với ngoài thực địa nên thống nhất ghi diện tích chuyển nhượng theo diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận; ông C không sử dụng và không bàn giao cho nguyên đơn đối với diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 72 xã B; từ khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa 450 đã thấy bị đơn đơn là người sử dụng đối với diện tích đất thửa 1027 này.

Bị đơn và ông Ả xác định: Ông Ả là người canh tác, sử dụng ổn định không bị tranh chấp và chuyển nhượng, bàn giao cho bị đơn diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 72 xã B từ năm 2003; do thỏa thuận theo diện tích thực tế từ mép đường giao thông trở lên cao đến cuối đất khoảng 2.900m2 nên không biết diện tích đất thực với diện tích ghi trong từng sổ chênh lệch nhau;

Bị đơn xác định: Khi được cấp giấy chứng nhận bị đơn biết diện tích đất cấp chưa đúng diện tích đất ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T bàn giao cho bị đơn sử dụng, nhưng nghĩ là sau này nhà nước sẽ điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng nên không thắc mắc, khiếu nại gì.

HĐXX xác định, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[1.5] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:

[1.5.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu, yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn diện tích đất là 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh BR-VT); như vậy, so với diện tích 458m2 khởi kiện ban đầu thì giảm 4,3m2. 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.

[1.5] Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu công nhận cho bị đơn quyền sử dụng diện tích đất là 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); đồng thời rút đối với yêu cầu: Hủy xác nhận biến động ngày 04/4/2016 và 15/4/2016 cho nguyên đơn, hủy Bản đồ địa chính năm 2005 xã B đối với đường Hm cắt thửa 449 thành 02 thửa. Theo quy định tại Điều 5 và khoản 1 Điều 244 BLTTDS không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận, đồng thời đình chỉ đối với các yêu cầu rút này của bị đơn.

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

[2.1] Thửa đất 1027 tờ bản đồ số 72 xã B:

Ngày 24/11/1995 UBND huyện X cấp GCNQSD đất số G 425155 cho ông Nguyễn Đảo Ả, thửa 450, diện tích 4.850m2 và thửa 449, diện tích 1.870m2 cùng thuộc tờ bản đồ số 72 xã B.

Ngày 07/6/2004 ông Ả chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất thuộc thửa 450, được UBND xã B chứng thực; đến ngày 07/7/2004 được xác nhận biến động trang sau giấy chứng nhận số G 425155.

Ngày 17/8/2024 ông T1 được cấp GCNQSD đất số Đ 177281, diện tích, số tờ, số thửa không thay đổi.

Ngày 21/01/2008 ông T1 được xác nhận thu hồi diện tích đất 3.384m2 để làm Hồ chứa nước Sông Ray, diện tích thửa 450 còn lại là 1.466m2.

Ngày 22/01/2013 thửa 450 được xác nhận biến động tăng thành 3.411m2.

Ngày 19/02/2013 thửa 450 được xác nhận biến động thành 987 diện tích 500m2 và thửa 450 còn lại là 2.850m2 và 61m2 sang đất chuyên dùng (đgt).

Ngày 24/10/2013 vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C diện tích 2.850m2 thửa 450, được V công chứng số 672 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 26/11/2013 vợ chồng ông C được cấp GCNQSD đất số BO 189948, diện tích, số tờ, số thửa không thay đổi.

Ngày 09/3/2016 và ngày 05/4/2016 ông C và bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng sửa đổi bổ sung chuyển nhượng thửa đất số 450 và thửa 1027 tờ bản đồ số 72 xã B, diện tích 2.175m2 theo GCNQSD đất số BO 189948 do UBND huyện X cấp ngày 26/11/2013 cho nguyên đơn, được V công chứng số 114 quyển số 01/2016-TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 04/4/2016 cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất số BO 189948 ngày 26/11/2013 thành thửa 450, diện tích 1.717m2 và thửa 1027, diện tích 458m2; tổng diện tích 2.175m2 (do mở đường giao thông).

Ngày 15/6/2016 nguyên đơn được chỉnh lý biến động sang tên do nhận chuyển nhượng của ông C và bà H2.

[2.2] Thửa đất 449, tờ bản đồ số 72 xã B:

Ngày 24/11/1995 UBND huyện X cấp GCNQSD đất số G 425155 cho ông Nguyễn Đảo Ả, thửa 450, diện tích 4.850m2 và thửa 449, diện tích 1.870m2 cùng thuộc tờ bản đồ số 72 xã B.

Ngày 10/8/2003 ông Nguyễn Đảo Ả chuyển nhượng cho bị đơn diện tích khoảng 2.900m2, giá mua bán là 45 triệu đồng, khi mua hai bên có lập giấy tay tiêu đề "Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu".

Ngày 20/8/2004 bị đơn được UBND huyện X cấp GCNQSD đất số Đ 177275 thửa đất 449, tờ bản đồ số 72, xã B, diện tích đất là 1.870m2.

Ngày 16/10/2004 thửa 449 được chỉnh lý biến động tăng thành 1.908m2.

Ngày 06/9/2013 thửa 449 được chỉnh lý biến động thành 02 thửa, gồm: Thửa 991, diện tích 174m2 và thửa 449 còn lại, diện tích 1.686m2, chuyển 48m2 sang đất giao thông; tổng diện tích đất là 1.860m2.

Ngày 01/11/2013 hộ bà T được chỉnh lý biến động do chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc C1 diện tích đất 174m2 thửa 991; diện tích còn lại là 1.686m2.

Năm 2018 chỉnh lý biến động thửa 449 từ hộ bà T sang cho bà Lê Thu T5

theo văn bản thỏa thuận do V công chứng ngày 07/9/2018.

Xét, thửa đất 450 và thửa đất 1027 tờ bản đồ số 72 xã B của nguyên đơn; thửa đất 449 tờ bản đồ số 72, xã B được cấp GCNQSD đất theo đơn yêu cầu; xác nhận biến động do chuyển nhượng theo bản đồ địa chính và hồ sơ chuyển nhượng là đúng nguồn gốc đất, đúng quy định pháp luật về đất đai. Tuy nhiên việc xác nhận biến động tách thửa và tăng diện tích đất cho nguyên đơn chưa đúng thực tế là chưa đúng quy định pháp luật về đất đai.

[2.2] Kết quả hòa giải tại UBND xã B thể hiện:

2.2.1. Ông Lê Hồng C xác định: Ông C bán cho nguyên đơn thửa đất số 450 tờ bản đồ số 72 xã B, ông C chỉ ranh và giao đất theo hiện trạng nguyên đơn đang sử dụng hiện nay như khi mua của ông Nguyễn Văn T1 (phía đối diện với đất bị đơn đang sử dụng) nhưng không bao gồm phần đất tranh chấp mà bị đơn đang sử dụng, tức không bao gồm diện tích 453,4m2 thửa 1027 tờ bản đồ số 72 xã B (phía đối diện với đất nguyên đơn đang sử dụng).

2.2.2. Ông Nguyễn Văn T1 xác định: Thửa đất số 450 tờ bản đồ số 72 xã B, huyện X ông bán cho ông C trước đây ông mua của ông Nguyễn Đảo Ả; ranh giới đất ông Ả giao cho ông T1 và ranh đất ông Tâm giao cho nguyên đơn đúng với ranh đất nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng; vị trí đường giao thông hiện tại đúng với vị trí đường đất trước đây; nhà nước chỉ vận động dân có đất hai bên đường hiến để mở rộng mỗi bên 3m.

2.2.3. Ông Nguyễn Đảo Ả xác định: Trước khi bán cho ông Nguyễn Văn T1, ông Ả có bán cho vợ chồng bị đơn diện tích đất 2.900m2; diện tích đất còn lại đối diện với đất bị đơn ông Ả bán cho ông T1 diện tích khảng 1,5 sào, sau đó ông T1 bán cho nguyên đơn; khi giao đất cho ông T1 chỉ có một thửa đối diện với đất bị đơn, không có phần đất thửa 1027 hiện nay nguyên đơn tranh chấp.

2.2.4. Bị đơn ông Lê Ngọc S xác định: Năm 2003 ông mua của ông Nguyễn Đảo Ả diện tích đất khoảng 2.000m2, sau đó ông Ả tách thửa giao đất cho ông S đến đường giao thông, phần còn lại ông Ả bán cho ông Nguyễn Văn T1. Việc xảy ra sai lệch với thực tiễn là do bản đồ cũ thể hiện sai vị trí con đường đất.

2.2.5. Nguyên đơn xác định ông H và bà H2 không được ông C và bà H2 bàn giao trên thực địa diện tích đất tranh chấp, nhưng căn cứ vào diện tích theo giấy chứng nhận trong hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu ông S trả lại thửa đất 1027 cho ông.

2.2.6. Ông Lê Đăng K-Công chức địa chính xã B xác định: Do sai lệch vị trí đường giao thông giữa bản đồ địa chính 2005 với bản đồ địa chính 2020 dẫn đến sai lệch hiện trạng đất các bên đang sử dụng.

2.2.7. Bà Lê Thị Kim O-Công chức địa chính xã B xác định: Thửa đất 1027 mà nguyên đơn tranh chấp do bị đơn canh tác, sử dụng ổn định từ năm 2003; ông C chuyển nhượng cho nguyên đơn khi chỉ ranh không có thửa đất này; việc tranh chấp do sai lệch trong bản đồ địa chính cũ, nay chỉnh lý đường giao thông theo đúng hiện trạng sử dụng đất và đường giao thông hiện hữu.

2.2.8. Bà Cáp Thị G-Chủ tịch UBND xã B xác định: Việc sai lệch giữa bản đồ địa chính 2005 với bản đồ địa chính 2020 xảy ra trên nhiều thửa đất; việc sử dụng đất của các bên ổn định từ trước tới nay; khi ông C giao đất cho nguyên đơn không chỉ ranh, không bàn giao đối với thửa đất 1027 mà nguyên đơn tranh chấp; vì vậy nguyên đơn xem xét trả lại đất cho bị đơn.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định: Khi bàn giao tài sản cho nhau, giữa vợ chồng nguyên đơn với vợ chồng ông C không tiến hành đo đạc thực tế; khi thỏa thuận và giao đất trên thực địa cho nguyên đơn, vợ chồng ông C không bàn giao phần diện tích 453,4m2 (cũ: 453,4m2) thửa 1027 xã B nên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nguyên đơn không biết và không trực tiếp canh tác, sử dụng diện tích đất tranh chấp này. Năm 2017, khi nguyên đơn trích lục để lập thủ tục vay vốn ngân hàng mới biết diện tích 453,4m2 (cũ: 458m2) thửa đất 1027 trong giấy chứng nhận của nguyên đơn nhưng bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng; do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên thửa đất này.

[3.2] Tại phiên tòa, bị đơn xác định: Diện tích đất 453,4m2 (cũ: 458m2) thửa 1027 xã B nằm trong diện tích thỏa thuận khoảng 2.900m2 thửa đất 449 tờ bản đồ số 72 xã B do bị đơn mua của ông Nguyễn Đảo Ả. Hai bên khi bàn giao có tiến hành đo đạc, đất có tứ cận: Tây giáp đất ông Bùi Ngọc C1, Nam giáp đường xóm, Bắc giáp đất ông Lê Ngọc S; bị đơn đã quản lý, sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Nay cả ông S là người bán đất cho bị đơn và ông T1, sau đó ông T1 bán đất cho vợ chồng ông C, sau cùng ông C bán cho nguyên đơn đều thừa nhận về vị trí, tứ cận đất như hai bên đang sử dụng là đúng. Đề nghị HĐXX xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.2] Căn cứ tài liệu có tại hồ sơ, căn cứ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác; HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

Thứ nhất: Nguyên đơn cho rằng: Năm 2017, khi đi trích lục sơ đồ vị trí để lập thủ tục vay vốn ngân hàng mới biết bị đơn sử dụng diện tích đất 453,4m2 thửa 1027 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Xét thấy, ngày 09/3/2016 nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất 450 của ông C và bà

H2; ngày 04/4/2016 được xác nhận biến động thành thửa: 450 (diện tích 1.717m2) và thửa 1027 (diện tích 453,4m2), tổng diện tích 2.175m2 (Tức giảm 675m2 do mở đường giao thông); ngày 15/6/2016 nguyên đơn được xác nhận sang tên do nhận chuyển nhượng. Như vậy nguyên đơn được xác nhận biến động thành 02 thửa từ tháng 4/2016-Trước khi được sang tên, khi tách đã có sơ đồ vị trí rõ rằng; do đó nếu nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng và được bàn giao trên thực tế thì phải biết ngay từ khi bàn giao tài sản cho nhau nên không có căn cứ chấp nhận lập luận này của nguyên đơn.

Thứ hai: Nguyên đơn xác định trước và sau khi công chứng nguyên đơn không được vợ chồng ông C chỉ và bàn giao diện tích đất 453,4m2 (cũ: 458m2) thửa 1027 xã B nên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nguyên đơn không biết và không trực tiếp canh tác, sử dụng. Như đã phân tích ở mục [1.4], mục [2.1], mục "Thứ nhất" mục [3.2], việc xác nhận biến động thêm thửa 1207 trước khi xác nhận biến động sang tên cho nguyên đơn và nguyên đơn biết rõ không được bàn giao thửa đất này, không canh tác, sử dụng là chưa đúng quy định khoản 2 Điều 170 Luật đất đai.

Thứ ba: Các bên đương sự cùng xác định nhà nước chỉ mở rộng đường, không làm đường mới, nguyên đơn cũng thừa nhận không được bàn giao thửa 1027 này. Giữa đất nguyên đơn và thửa đất 1027 này được ngăn cách bởi đường giao thông, đất của nguyên đơn ở dưới thấp, còn đất của bị đơn ở trên cao. Chứng tỏ nguyên đơn mua theo khoảnh, không mua theo diện tích đã được cấp số tờ, số thửa ghi trong hợp đồng.

Thứ tư: Như đã nhận định ở mục [2.2], thời điểm nguyên đơn ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/3/2016 và biến động sang tên ngày 15/6/2016 thì diện tích đất 453,4m2 (cũ: 453,4m2) thửa 1027 xã B bị đơn đang là người sử dụng ổn định, không có tranh chấp; việc nguyên đơn cam kết đất không có tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng quy định pháp luật, lừa dối tổ chức công chứng dẫn đến được chỉnh lý biến động và cấp giấy chứng nhận không đúng đối với diện tích thực tế hai bên bàn giao với nhau. Do đó nguyên đơn không đủ điều kiện để được bảo hộ về đất theo quy định Điều 166 Luật đất đai 2013.

Thứ năm: Như đã nhận định ở mục [2.1] và Văn bản số 1901/CNVPĐK-ĐKCG ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X: Thửa 450 tờ bản đồ số 72 xã B (viết tắt: Thửa 450) cấp giấy chứng nhận lần đầu số Đ 177281 ngày 17/8/2004 cho ông Nguyễn Văn T1, diện tích 4.850m2. Ngày 21/01/2008 nhà nước thu hồi diện tích đất 3.384m2 làm Hồ chứa nước Sông Ray, diện tích còn lại 1.466m2.

Tuy nhiên ngày 22/01/2013 thửa 450 lại được xác nhận biến động thành diện tích đất 3.411m2 (tăng: 1.945m2). Ngày 19/02/2013 thửa 450 được xác nhận biến động thành 02 thửa là 987, diện tích 500m2 và thửa 450 còn lại là 2.850m2. Ngày 24/10/2013 vợ chồng ông T1 ký chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa 450 còn lại này.

HĐXX có đủ căn cứ xác định do cơ quan nhà nước có thẩm quyền sai sót trong việc xác nhận biến động tăng cho thửa 450 từ 1.466m2 thành 3.411m2, dẫn đến việc tách thửa và chuyển nhượng giữa các bên theo giấy chứng nhận bị sai. Tuy nhiên giấy chứng nhận hiện nay thể hiện thửa 450 diện tích 1.717m2 vẫn lớn hơn diện tích đất sau khi nhà nước thu hồi làm Hồ C, phù hợp với diện tích hai bên chuyển nhượng thỏa thuận và bàn giao với nhau trên thực địa nên vẫn đảm bảo quyền lợi ích chính đáng của nguyên đơn.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T yêu cầu công nhận cho bị đơn diện tích đất 453,4m2 (cũ: 453,4m2) thửa 1027 xã B. Như đã phân tích ở mục [1.4], mục [2] và mục [3], lập luận của bị đơn phù hợp với lời thừa nhận của nguyên đơn, phù hợp với lời trình bày của người liên quan là người chuyển nhượng nhượng đất, phù hợp lời trình bày của những người làm chứng, cũng như tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Về phát biểu của Kiểm sát viên: Ghi nhận phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Về chi phí tố tụng và chi phí khác: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.303.495 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.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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"…"…Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận". Theo biên bản định giá ngày 11/8/2023, diện tích đất tranh chấp có giá trị là 272.040.000 đồng/m2 x 5% = 13.602.000 đồng. Vì vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là 13.602.000 đồng.

Bị đơn và các đương khác trong vụ án không phải chịu án phí.

[8] 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, 278 và 280 BLTTDS 2015;

Các điều 155, 175, Điều 688 BLDS 2015;

Các điều 50 và 136 Luật đất đai 2003; các điều 99, 105, 106, 166, 170 và 203 Luật đất đai 2013; Điều 195 và Điều 79 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Khoản 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 v/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 về việc buộc ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T giao trả cho ông H và bà H1 diện tích đất 453,4m2 (Cũ: 458m2) thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục chỉnh lý biến động giảm đối với diện tích đất này theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với nguyên đơn ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1.

2.1. Ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T được quyền sử dụng diện tích đất 453,4m2 thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký và xin cấp giấy chứng quyền sử dụng đất này theo quy định pháp luật về đất đai.

2.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của bị đơn ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T về yêu cầu hủy xác nhận biến động ngày 04/4/2016 và ngày 15/4/2016 tại trang sau của giấy chứng nhận số BO 189948 do UBND huyện X cấp ngày 26/11/2013.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của bị đơn ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Hồng T về yêu cầu hủy Bản đồ địa chính xã B năm 2005 đối với con đường đất rộng 2m giữa thửa 449 (mới: thửa 693) và thửa 450 (mới: thửa 1027) tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

3. Kiến nghị Chủ tịch UBND xã B, thành phố Hồ Chí Minh và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giảm đối với diện tích đất 453,4m2 (Cũ: 458m2) thửa đất 1027 tờ bản đồ số 97 (Cũ: 72) xã B, thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 189948 do UBND huyện X cấp ngày 26/11/2013, được xác nhận biến động sang tên cho ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 ngày 15/6/2016 theo quy định pháp luật về đất đai.

4. Kiến nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố H và cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh sơ đồ địa chính xã B đối với vị trí đường đất (Hẻm r = 2m đi TL 328) cho phù hợp với thực tế sử dụng đất các thửa 449 (mới: thửa 693), thửa 1027 và thửa 450 xã B, thành phố Hồ Chí Minh (Trước: huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) và các thửa đất khác có liên quan (nếu có).

(Diện tích, vị trí, điểm giới hạn đất tuyên trong phần quyết định của Bản án này theo Mảnh trích đo địa chính số 03/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 30/8/2022).

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Buộc ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 phải chịu số tiền đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.303.000đ (Sáu triệu ba trăm lẻ ba nghìn đồng). Ông H và bà H1 đã nộp đủ.

5.2. Ông Lê Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng T và các đương sự khác trong vụ án không phải chịu chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc ông Tiêu Dương H và bà Vũ Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là số tiền 13.902.000đ (Mười ba triệu chín trăm lẻ hai nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011125 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc (Nay là: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh). Ông H và bà H1 còn phải nộp số tiền 13.602.000đ (Mười ba triệu sáu trăm lẻ hai nghìn đồng)

6.2. Ông Lê Ngọc S, bà Nguyễn Thị Hồng T và các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí.

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 01 tháng, kể từ ngày tuyên án (ngày 08-9-2025); 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-VKS cùng cấp;
-Phòng THADS Kv 14;
-TAND TP Hồ Chí Minh;
-VKSND cấp trên trực tiếp;
-Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Xuyên Mộc;
-Trung tâm thông tin và Tư vấn công chứng TP.HCM (Sở tư pháp TP.HCM)
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Duy Đạt