| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN XUYÊN MỘC**<br>TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 46/2025/DS-ST
Ngày: 04/6/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Ngọc Khanh.

2. Bà Phùng Thị Khánh Vân.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Danh Thị Ngọc Lệ – Thư ký tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa***: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2020/TLST - DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2024/QĐXXST – DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 125/2024/QĐST – DS ngày 09 tháng 10 năm 2024; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 132/2024/QĐST – DS ngày 06 tháng 11 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/2025/TB – TA ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Mai Quang Q, sinh năm 1955 (Có mặt).

Bà Trương Thị A, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị A:*

Ông Mai Quang Q, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A:*

Bà Tạ Thị T, sinh năm: 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: G, P, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Bị đơn:* Ông Chế Văn Đ, sinh năm 1980 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị Bích K, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích K:

Ông Chế Văn Đ, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Huy N, sinh năm: 1977 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Xuân N1, sinh năm: 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Tất Q1, sinh năm: 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Phạm Trung L, sinh năm: 1968 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Đỗ Viết T1, sinh năm: 1956 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ủy ban nhân dân huyện X.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ1 – Chủ tịch UBND huyện X (Có đơn đề nghị vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Hoài N2 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (Vắng mặt).

Ông Nguyễn Thanh T2 - Chuyên viên Phòng T4 (Vắng mặt).

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Phạm Thị Ánh H – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X (Vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Yến N3 – Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X (Vắng mặt).

*Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Huy N, sinh năm: 1977 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Xuân N1, sinh năm: 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1958 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A, trình bày:*

Năm 1986 vợ chồng ông Q, bà A khai hoang một phần đất tại ấp L (nay là ấp B), xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm nông nghiệp. Ngày 27/8/1998 ông Q, bà A được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: Thửa 45 diện tích 8.591m$^2$, thửa 47 diện tích 10.536m$^2$, thửa 797 diện tích 75m$^2$, thửa 1178 diện tích 52m$^2$, tờ bản đồ số 24. Ngày 09/5/2017 ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 400399 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu đã bị thu hồi.

Sau khi khai hoang, vợ chồng ông Q, bà A sử dụng đất ổn định đến năm 2005 thì ông Nguyễn Ngọc T3 sử dụng lấn chiếm sang. Ông T3 là người sử dụng thửa đất 1072 tờ bản đồ số 24 giáp ranh với thửa đất 45 của vợ chồng ông Q, bà A. Tại các biên bản trước ông Q, bà A trình bày chưa chính xác nay ông Q, bà A xác định lại như sau. Trước đây trên đất của ông Q, bà A có 02 cây gõ chạy dài theo hướng đất mặt tiền đường nhựa, nhưng phía ông T3 đã cưa hết 01 cây gõ (cây rừng tự mọc nhưng lấy xác định làm ranh giới), hiện còn 01 cây gõ, cây gõ hiện tại kéo sang hướng đất ông Đ (dọc theo mặt tiền đường nhựa) đến cây gõ thứ 2 là khoảng 05m – 06m là ranh đất của ông Q, bà A với đất ông T3, từ cây gõ thứ 2 này (cây gõ bị chặt), kéo dọc xuống gò mối là ranh đất của ông Q, bà A, nhưng hiện nay cây gõ thứ 2 không còn, gò mối cũng không còn.

Sau khi khai hoang thì vợ chồng ông Q, bà A sử dụng đất ổn định, đến năm 2005 thì ông Nguyễn Ngọc T3 sử dụng lấn chiếm sang. Vợ chồng ông Q, bà A nộp đơn hòa giải tại UBND xã B thì vụ việc tranh chấp được hòa giải thành (việc hòa giải tại xã được thự hiện vào ngày 22/3/2005, ông Q, bà A đã cung cấp cho Tòa án). Ông T3 trả lại đất cho vợ chồng ông Q, bà A để tiếp tục sử dụng ổn định thì đến khoảng năm 2018, ông Nguyễn Huy N và bà Nguyễn Thị Xuân N1 (là người nhận tặng cho đất của ông T3, bà N1 là con gái, ông N là con rể của ông T3) sử dụng lấn chiếm sang thửa đất 45 của vợ chồng ông Q, bà A. Vợ chồng ông Q, bà A tiếp tục nộp đơn hòa giải tại UBND xã B và trong quá trình xã hòa giải giải quyết thì ông N, bà N1 chuyển nhượng lại thửa đất 1072 tờ bản đồ số 24 cho vợ chồng ông Chế Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích K. Do đó, ông Đ và bà K hiện đang sử dụng lấn chiếm sang đất của vợ chồng ông Q, bà A diện tích khoảng 200m$^2$ thuộc thửa đất 45 tờ bản đồ số 24.

Trong thời gian ông N, bà N1 sử dụng lấn chiếm đất thì vợ chồng ông Q, bà A mới cắm 02 trụ bê tông gồm 01 trụ ở đầu trên và 01 trụ ở giữa; 02 trụ bê tông này được ông Q, bà A cắm ở trên phần đất của ông Q, bà A phía trong hàng

ranh đất giữa thửa 45 và 1072 nhằm mục đích để ông N, bà N1 không tiếp tục lấn chiếm sang nữa. Sau này, ông Q, bà A đã tháo dỡ bỏ 02 trụ bê tông và ông Đ đã trồng lại 02 trụ bê tông mới đúng trên vị trí của 02 trụ bê tông cũ trước đây.

Ngày 05/9/2019, ông Đ và bà K cho xe cuốc vào múc đất và đổ bê tông xây nhà, lấn sang thửa đất 45 thì vợ chồng ông Q, bà A đề nghị ông Đ, bà K ngưng việc xây dựng; đồng thời báo với cán bộ địa chính xã B về xác minh ranh đất. Hiện nay, ông Đ và bà K đã đổ đất lên phần đất tranh chấp, còn nhà thì xây dựng trên thửa đất 1072 nhưng có 01 phần góc nhà nằm trên diện tích đất tranh chấp.

Ông Q, bà A đồng ý với mảnh trích đo địa chính số 23/2022 ngày 23/11/2022: theo đó ông Q, bà A xác định diện tích đất ông Đ, bà K lấn chiếm của ông Q, bà A là 234,9m$^2$ (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24 xã B, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Mai Quang Q. Ông Q, bà A đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định theo biên bản định giá ngày 22/8/2023.

Nay vợ chồng ông Q, bà A yêu cầu ông Chế Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bích K phải trả lại phần đất mà ông Đ, bà K đã lấn chiếm 234,9m$^2$ (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24. Đối với phần đất ông Đ bà K đã đổ (cao hơn phần đất của ông Q, bà A) thì ông Q, bà A đề nghị ông Đ, bà K di dời phần đất này trả lại cho ông Q, bà A đúng hiện trạng ban đầu, nghĩa là trả lại phần diện tích đất mà ông Đ và bà K đã lấn chiếm có bề mặt đất thấp ngang phần mặt đất hiện tại của ông Q, bà A. Đối với phần đất đã xây hàng rào bằng mòng đá chẻ, và các công trình không kiên cố đề nghị ông Đ, bà K tháo dỡ trả lại đất trống cho vợ chồng ông Q, bà A. Đối với hàng rào dính liền với nhà và phần nhà xây dựng lấn sang hiện đã xây dựng kiên cố (9,2m$^2$), để tránh ảnh hưởng đến cấu trúc nhà ở của ông Đ, bà K thì phần này ông Q, bà A yêu cầu ông Đ, bà K trả lại cho ông Q, bà A giá trị đất. Sau khi trừ 9,2m$^2$, ông Q, bà A yêu cầu bị đơn ông Đ, bà K trả lại 225,7m$^2$ thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A, bà Tạ Thị T trình bày:*

Bà T thống nhất với lời trình bày của ông Q, bà A, bà T không bổ sung gì thêm.

*Bị đơn ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K trình bày:*

Ngày 13/6/2018 ông Đ và bà K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Huy N, bà Nguyễn Thị Xuân N1 diện tích đất 592m$^2$ thuộc thửa đất 1072, tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X; đất được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BB 420733. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc thực tế mà ông N, bà N1 có chỉ ranh giới thửa đất cho ông Đ, bà K sử dụng; không có mặt ông Q, bà A ở đó, vợ chồng ông Đ, bà K đã giao đủ tiền cho ông N, bà N1 hai bên không tranh chấp gì. Khi đó, ông Q, bà A là người sử dụng thửa đất 45 liền kề giáp ranh và giữa hai thửa đất có 02 trụ bê tông làm hàng

ranh giới, nhưng sau này ông Q đã tháo dỡ 02 trụ bê tông này; nên ông Đ đã trồng lại 02 trụ bê tông mới đúng trên vị trí của 02 trụ bê tông cũ trước đây. Khi ông Đ, bà K nhận chuyển nhượng đất thì không biết giữa ông N, bà N1 và ông Q, bà A xảy ra tranh chấp đất; vợ chồng ông Đ chỉ sử dụng đất theo sự chỉ ranh của vợ chồng ông N, không có lấn chiếm đất của vợ chồng ông Q.

Khoảng tháng 8/2019 vợ chồng ông Đ, bà K xây nhà trên thửa đất 1072, tờ bản đồ số 24 thì ông Q, bà K sang đề nghị ngưng xây dựng vì cho rằng ông Đ, bà K lấn chiếm sang thửa đất 45. Ông Đ, bà K xây dựng nhà trên phần đất của mình chừa lại khoảng cách từ nhà xây sang thửa đất của ông Q (thửa đất 45) là 05m, chỉ có dựng tạm mái tôn trên phần đất ông Q đang tranh chấp để chất củi.

Ông Đ, bà K nhận chuyển nhượng và sử dụng đất theo sử chỉ ranh của ông N, bà N1 chứ không có lấn chiếm sang đất của ông Q, bà A. Vì vậy, ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu trên của ông Q, bà A.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất Q1, trình bày:*

Ông Nguyễn Tất Q1 là con của ông Nguyễn Ngọc T3 hiện tại ông Q1 là người quản lý thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24 xã B, lý do là ông Q1 được ông T3 ủy quyền toàn quyền cho ông Q1 thửa đất trên (định đoạt, quản lý, sử dụng). Nay ông Q1 không tranh chấp cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa 44 tờ bản đồ 24 nếu có yêu cầu giải quyết thì ông Q1 yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác. Đối với phần tranh chấp với ông Đ theo ông Q1 được biết nguồn gốc như sau: Đất đó là của ba ông Q1 (ông Nguyễn Ngọc T3) chị của ông Q1 là bà Nguyễn Thị Xuân N1, về sau bán cho ông Đ, nay tranh chấp giữa ông Q và ông Đ, ông Q1 không liên quan, ông Q1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Viết T1, trình bày:*

Quá trình ông Q sử dụng đất theo bản vẽ ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, thể hiện ông Q có lấn sang thửa 1162 tờ bản đồ số 21 của ông T1 diện tích 102,2m$^2$ vấn đề này ông T1 có ý kiến như sau: Sự việc này ông T1 và ông Q sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do ông T1 bận làm ăn nên ông T1 xin Tòa án cho ông T1 được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung L, trình bày:*

Quá trình ông Q sử dụng đất theo bản vẽ ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, thể hiện ông Q sử dụng có lấn sang thửa 676 tờ bản đồ số 24 của ông L diện tích là 3,6m$^2$, nay ông L có ý kiến như sau: Sự việc này ông L và ông Q sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do ông L bận làm ăn nên ông L xin Tòa án cho ông L được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

*Người làm chứng ông Nguyễn Thanh V, trình bày*:

Ông V là bác vợ của ông Chế Văn Đ là bác ruột của bà Nguyễn Thị Bích K

(anh của cha bà K), ông V không còn mối quan hệ gì với ông Q, bà A, chỉ là hàng xóm với nhau. Theo ông V được biết phần đất tranh chấp giữa ông Q, bà A với ông Đ, bà K nguồn gốc đất của ông Đ, bà K là nhận chuyển nhượng của con gái và con rể của ông Nguyễn Ngọc T3 là bà Nguyễn Thị Xuân N1 và ông Nguyễn Huy N, nguồn gốc đất là do ông T3 khai phá. Ông V là người có đất liền ranh với ông Nguyễn Ngọc T3, sau khi Nhà nước làm đường thì đất của ông V ở đối diện với đất của ông T3, trong đó có phần ông N, bà N1 chuyển nhượng cho ông Đ, bà K. Vào khoảng trước năm 2005 thì ông Q và ông T3 có xảy ra tranh chấp đất với nhau, nay là vị trí ông N, bà N1 chuyển nhượng cho ông Đ, bà K lý do tranh chấp ranh giới. Thời điểm năm 2005 thì ông V biết ông T3 và ông Q thỏa thuận được với nhau, ông T3 thỏa thuận cho luôn ông Q phần đất tranh chấp, vì lúc này việc đi lại của ông T3 khó khăn vì cha mẹ của ông T3 ngoài quê Quảng Nam bị bệnh nên ông T3 muốn giải quyết dứt điểm với ông Q. Còn cụ thể hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông V không rõ. Ông V sống tại địa chỉ đối diện nhà ông Đ từ năm 1994 đến nay nên ông V biết và nhớ rất rõ. Trên phần đất tranh chấp giữa ông Q và ông Đ hiện nay thì chỉ có 01 cây gõ duy nhất còn hiện hữu vì cây gõ này là cây rừng tự mọc không ai trồng, ông V để (không chặt) để phân định ranh giới đất giữa ông V và ông T3, vì đất ông V vừa giáp với ông T3, và ông T3 và ông Q thì giáp ranh nhau. Theo ông Q là còn 01 cây gõ đỏ nữa có vị trí là giữa cổng nhà của ông Đ hiện tại nhưng đã bị cưa đi là không đúng, vì tại khu đất này chỉ có 01 cây gõ (cây hiện đang còn sống), ông Q cho rằng 02 cây gõ ở hướng mặt đường trên đất của ông Q là không đúng. Về ranh giời đất của ông T3 và ông Q thì vào thời điểm này thì không ai làm ranh, sau đó ông N thì có làm trụ bê tông nhưng bị nhổ mất (không biết ai nhổ) nên ông V không biết ranh giới giữa hai bên là gì. Theo ông V phần đất tranh chấp là của ông T3, sau này ông T3 cho con là bà N1 và ông N và ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà N1, ông N. Những gì biết được ông V đã cung cấp hết cho Tòa án. Ông V chỉ đến Tòa một lần này thôi. Ông V xin Tòa án cho ông V được vắng mặt tại các lần làm việc kế tiếp, cũng như vắng mặt trong tất cả quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án. Vì ông V tuổi cũng đã cao và bận việc làm ăn.

Trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng, Tòa án có triệu tập hợp lệ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng như người làm chứng bà Nguyễn Thị Xuân N1 và ông Nguyễn Huy N nhưng bà N1 và ông N vẫn vắng mặt, không thể hiện quan điểm gì về yêu cầu khởi kiện của ông Q.

*Tại Công văn số 1587/UBND – TNMT ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện X, thể hiện:*

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 45, tờ bản đồ 24 xã B, huyện X.

- Ngày 01/3/1997, ông Mai Quang Q, cư ngụ tại ấp :, xã B, huyện X có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, diện tích 9,600m² và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận UBND xã B xác nhận đủ điều kiện.

- Ngày 26/8/1998, Phòng Địa chính có Tờ trình số 34/TT.ĐC về việc phê duyệt danh sách các hộ đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có hộ: ông Mai Quang Q.

- Ngày 27/8/1998, UBND huyện X ban hành Quyết định số 740/QĐ-UBND về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Quang Q được thực hiện theo quy định pháp luật.

Nguồn gốc thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X.

Thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 24 được tách từ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24 xã B tại Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND huyện X theo yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T3.

*Phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 71, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Q1, ông L, ông T1, UBND huyện X đã thực hiện đúng quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án gồm ông N, bà N1, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B vắng mặt không có lý do trong quá trình giải quyết vụ án là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án còn để quá thời hạn xét xử là chưa thực hiện đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Thửa 45 có nguồn gốc do nguyên đơn ông Q khai phá năm 1993, được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 và sử dụng ổn định. Giáp với thửa 45 là thửa 1072 của ông Nguyễn Ngọc T3, năm 2005 nguyên đơn tranh chấp ranh giới với ông Nguyễn Ngọc T3 được U xác định các bên vẫn đủ diện tích trong giây chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tranh chấp. Năm 2010 ông Nguyễn Ngọc T3, bà Trần Thị N4 tặng cho con là Nguyễn Huy N và Nguyễn Thị Xuân N1 thửa đất 1072, diện tích 592m², thửa đất này giáp ranh với thửa 45 của nguyên đơn. Ngày 08/5/2018 ông Q có đơn gửi UBND xã B (UBND xã nhận đơn ngày 09/5/2018) về việc đề nghị giải quyết việc hộ ông Nguyễn Huy N lấn chiếm đất. Ngày 13/6/2018 ông N, bà N1 chuyển nhượng hết diện tích cho bà Nguyễn Thị Bích K. Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc lại diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ tiến hành chỉ ranh cho nhau, khi chỉ ranh không có sự có mặt của phía ông Q. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, toàn bộ diện tích đất thửa 45 bị đơn khi chuyển nhượng giữa nguyên đơn và ông N, bà N1 chưa có sự thống nhất ranh giới. Đối chiếu với mảnh trích đo địa chính số 23/2022 ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện X nhận thấy thửa đất 1072 của bị đơn sử dụng không đúng vị trí đất được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, thửa 1072 còn 250.9m² không chỉ ranh đo. Theo quy định của Bộ luật dân sự thì chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Như vậy, bị đơn xây dựng và sử dụng phần diện tích 234.9m² thuộc thửa 45 của nguyên đơn là không đúng quy định tại Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 166 Luật Đất đai 2013. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời tài sản trả lại diện tích đất 225.7m² và trả giá trị đất theo kết quả định giá đối với phần diện tích 9.2m² (9.2m² x 2.700.000 đồng = 24.840.000 đồng) do bị đơn đã xây nhà kiên cố là có căn cứ chấp nhận. Từ nội dung yêu cầu khởi kiện và các tình tiết như đã phân tích. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166 Luật Đất Đai năm 2013 tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn di dời tài sản trả lại diện tích đất 225.7m².

Đối với phần diện tích 9.2m² do bị đơn đã xây nhà kiên cố nên cần buộc bị đơn trả lại giá trị theo kết quả định giá là 9.2m² x 2.700.000 đồng = 24.840.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A yêu cầu ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K trả lại diện tích đất lấn chiếm, tháo dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đối với 9,2m$^2$ hàng rào dính liền với nhà và phần nhà xây dựng lấn sang hiện đã xây dựng kiên cố, để tránh ảnh hưởng đến cấu trúc nhà ở của ông Đ, bà K thì phần này ông Q, bà A yêu cầu ông Đ, bà K trả lại cho ông Q, bà A giá trị đất. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự và người làm chứng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh B, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người làm chứng bà Nguyễn Thị Xuân N1 và ông Nguyễn Huy N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, không có lý do; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trung L, ông Đỗ Viết T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người làm chứng ông Đỗ Thanh V1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 và khoản 2 Điều 229 xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa

vụ liên quan và người làm chứng nói trên.

[3] Về nội dung:

*Xét yêu cầu của ông Mai Quang Q, bà Trương Thị A yêu cầu ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K trả lại diện tích đất qua đo đạc cụ thể là 234,9m$^2$ thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:*

Nguồn gốc thửa đất 45, tờ bản đồ số 24 xã B, theo nguyên đơn trình bày là do khai phá mà có, điều này phù hợp với đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/3/1997 của ông Mai Quang Q thể hiện *"thửa 45 tờ bản đồ số 24 có nguồn gốc thửa đất: Tự phá 1993",* ngày 27/8/1998 ông Mai Quang Q được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 32.935m$^2$ trong đó có thửa 45, tờ bản đồ 24 có diện tích 9.600m$^2$. Đến ngày 29/5/2006 số liệu bản đồ số hóa năm 2005, thửa 45, tờ bản đồ số 24 có diện tích 9.217m$^2$.

Ngày 09/5/2017 ông Mai Quang Q được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG400399, đối với thửa 45, tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 8.591m$^2$.

Nguồn gốc thửa 1072 tờ bản đồ số 24 xã B:

Thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 24, diện tích 592m$^2$ được tách từ thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24 xã B tại Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND huyện X theo yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T3.

Ngày 06/10/2010, ông Nguyễn Huy N và bà Nguyễn Thị Xuân N1 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 4207733, thửa 1072, tờ bản đồ số 24, diện tích 592m$^2$, nguồn gốc nhận tặng cho của ông Nguyễn Ngọc T3 tháng 8/2010.

Ngày 08/5/2018 ông Mai Quang Q có đơn gửi UBND xã B về việc đề nghị giải quyết hộ ông Nguyễn Huy N lấn chiếm đất.

Ngày 13/6/2018 ông N, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích thửa 1072, tờ bản đồ số 24 cho bà Nguyễn Thị Bích K.

Ngày 18/01/2022 bà Nguyễn Thị Bích K có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xác nhận: Thửa đất số 1072 tờ bản đồ số 24 thay đổi thành thửa đất số 299, tờ bản đồ số 93 diện tích 592,6m$^2$ (ONT: 40m$^2$, CLN: 552,6m$^2$) theo đo đạc lại bản đồ mới đã được Sở T xác nhận năm 2021 (Cấp đổi GCN theo hồ sơ số: 000.00.37.H06 - 220420 - 0231).

Ngày 28/11/2022 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 749689 đối với thửa 299, tờ bản đồ số 93 diện tích 592,6m$^2$ cho bà Nguyễn Thị Bích K (Được cấp đổi từ GCN số BB 420733 cấp ngày 06/10/2020 theo bản đồ đo đạc năm 2021).

Tại công văn số 2182/SNNMT – VPĐK ngày 28/4/2025 của Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh B, phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, thể hiện:

*"Về nội dung "diện tích thửa 299, tờ bản đồ 93 diện tích 592,6m$^2$ ... có bao gồm diện tích 234,9m$^2$ của thửa 45 hay không?*

*Thửa đất số 1072 diện tích 592m$^2$ tờ bản đồ số 24 xã B số hóa năm 2005 được tách từ thửa 44 tờ bản đồ số 24 theo sơ đồ vị trí do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X vẽ ngày 09/8/2010. Thửa đất số 1072 tờ bản đồ số 24 nay tương ứng thửa đất số 299, tờ bản đồ số 93 đo đạc năm 2021. Sau khi lồng ghép bản đồ địa chính năm 2005 và bản đồ địa chính năm 2021 nhận thấy: thửa đất số 299 tờ bản đồ số 93 đo đạc năm 2021 có một phần diện tích 234,9m$^2$ chồng lấn với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 24 số hóa năm 2005. Nguyên nhân là do tại thời điểm tách thửa 44, ranh giới tại cạnh thửa hướng tây giữa thửa 44 và thửa 45 đã có biến động (chiều dài cạnh tiếp giáp đường giao thông của thửa 45 dài 40,05m theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận còn lại 32,9m theo hiện trạng), tuy nhiên không được đo đạc chỉnh lý biến động trước khi tách thửa theo quy định dẫn đến việc biên tập thửa 1072 tờ 24 theo bản đồ địa chính (không theo hiện trạng) do đó chồng lấn giữa hai loại bản đồ như hiện nay".*

Mặt khác, tại đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/01/2022. Tại mục II. Xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (Đối với trường hợp cấp đổi GCN do đo vẽ lại bản đồ địa chính ngày 19/01/2022, thể hiện: *"Về hồ sơ địa chính, thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 24, diện tích 592m$^2$ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông (bà) Nguyễn Thị Bích K – Chế Văn Đ thuộc bản đồ năm 1997 (số hóa năm 2005), nay tương ứng theo bản đồ đo đạc mới năm 2021 là thửa số 299, tờ bản đồ số 93, diện tích 592,6m$^2$. Ranh giới sử dụng đất của ông (bà) Nguyễn Thị Bích K – Chế Văn Đ sử dụng ổn định không thay đổi, diện tích và hình thể thửa đất có thay đổi. Diện tích đất tăng 0,6m$^2$ là do sai số giữa hai lần đo đạc, thể hiện không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế của hộ dân. Nay bản đồ đo đạc địa chính năm 2021 đo đạc đúng theo thực tế hiện trạng đất, không tranh chấp từ khi cấp giấy cho đến nay…"* của UBND xã B là không đúng với thực tế khách quan quá trình sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn, vì nguyên đơn ông Q khởi kiện tranh chấp đất với bị đơn bà K, ông Đ tại vị trí nêu trên và được tòa án thụ lý số 169/TB – TLVA ngày 26/10/2020. Từ đó cho thấy, ngày 28/11/2022 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 749689 đối với thửa 299, tờ bản đồ số 93 diện tích 592,6m$^2$, trong đó có phần diện tích 234,9m$^2$ chồng lấn với thửa đất số 45 tờ bản đồ số 24 số hóa năm 2005 cho bà Nguyễn Thị Bích K, là không đúng quy định của pháp luật.

Hơn nữa, theo biên bản hòa giải ngày 22/3/2005 của UBND xã B về việc tranh chấp đất đai giữa ông Mai Quang Q và ông Nguyễn Ngọc T3, thì các bên vẫn đủ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/5/2018 ông Q có đơn gửi UNBD xã B về việc đề nghị giải quyết hộ ông Nguyễn Huy N

lấn chiếm đất thì ngày 13/6/2018 ông N, bà N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích thửa 1072 cho bà Nguyễn Thị Bích K. Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc lại diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ tiến hành chỉ ranh cho nhau, khi chỉ ranh không có sự chứng kiến của ông Mai Quang Q. Do đó, tại thời điểm chuyển nhượng giữa các bên chưa có sự thống nhất về ranh giới. Theo mảnh trích đo địa chính số 29/2022 ngày 23/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X thể hiện: Thửa 1072 (phần còn lại) 250,9m$^2$ không chỉ ranh đo, cho thấy bị đơn ông Đ, bà K sử dụng đất không đúng vị trí đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, cho thấy bị đơn ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K đã sử dụng lấn sang diện tích 234,9m$^2$ thửa 45 tờ bản đồ 24 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Mai Quang Q, nguyên đơn ông Q yêu cầu bị đơn ông Đ, bà K trả lại diện tích 234,9m$^2$ thửa 45 tờ bản đồ 24 cho vợ chồng ông Q là có cơ sở nên chấp nhận.

Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Đ, bà K trả lại diện tích 234,9m$^2$ thửa 45 tờ bản đồ 24 xã B cho ông Q, bà A nên ông Đ, bà K phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào bằng móng đá chẻ, và các công trình trên đất trả lại đất trống cho vợ chồng ông Q, bà A. Đối với hàng rào dính liền với nhà và phần nhà xây dựng lấn sang hiện đã xây dựng kiên cố (9,2m$^2$), để tránh ảnh hưởng đến cấu trúc nhà ở của ông Đ, bà K thì phần này ông Q, bà A yêu cầu ông Đ, bà K trả lại cho ông Q, bà A giá trị đất là phù hợp nên chấp nhận, buộc ông Đ, bà K trả lại giá trị đất 9,2m$^2$ x 2.700.000đ/01m$^2$ = 24.840.000đ (theo biên bản định giá ngày 22/8/2023 của Hội đồng định giá). Sau khi thanh toán xong khoản tiền trên cho ông Q, bà A thì ông Đ, bà K được sử dụng 9,2m$^2$ này và được liên hệ cơ quan chức năng chỉnh lý diện tích đất theo quy định của pháp luật.

Đồng thời buộc ông Đ, bà K di dời phần đất đổ bồi đắp thêm trả lại hiện trạng ban đầu theo bề mặt ngang với bề mặt đất của ông Q.

Đo đó, buộc ông Đ, bà K trả lại 225,7m$^2$ (sau khi trừ 9,2m$^2$) thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, xã B, nay là một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ 93 xã B và số tiền 24.840.000đ cho ông Q, bà A. Đồng thời tháo dỡ, di dời hàng rào bằng móng đá chẻ, và các công trình, cây trồng, di dời phần đất đổ bồi đắp thêm trả lại hiện trạng ban đầu theo bề mặt ngang với bề mặt đất của ông Q trên diện tích 225,7m$^2$ (sau khi trừ 9,2m$^2$) thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, nay là một phần thửa số 299, tờ bản đồ số 93 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Q, bà A.

[4] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất Q1:

Quá trình ông Mai Quang Q sử dụng đất, theo hiện trạng sử dụng đất tại theo mảnh trích đo địa chính số 29/2022 ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thể hiện ông Mai Quang Q có sử dụng lấn sang thửa 44 tờ bản đồ số 24, xã B diện tích 550,8m$^2$ nhưng qua làm việc ông Nguyễn Tất Q1 là con của ông Nguyễn Ngọc T3 được ông T3 ủy quyền sử dụng

thửa đất này, ông Q1 không có tranh chấp gì với ông Q nên ông Q1 không có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp ông Q1 sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ việc khác. Và điều này phù hợp với lời trình bày của ông T3 tại Công văn số 06/CV – TA ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định "Ông Nguyễn Ngọc T3 cho rằng trước khi vợ chồng ông về quê sinh sống ở thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định ông đã ủy quyền toàn bộ cho con trai của ông là ông Nguyễn Tất Q1, sinh năm: 1981, hiện cư trú ở ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, toàn quyền quyết định trong giao dịch dân sự với các tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc các vụ việc tranh chấp đất đai, ý kiến của con trai ông là Nguyễn Tất Q1 thay mặt ông khai báo hoặc tham gia tố tụng là hợp pháp", do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng:

Ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A đã nộp chi phí đo đạc là 4.714.000đ (Bốn triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng); chi phí thẩm định, định giá 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Tổng số tiền 8.714.000đ (Tám triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng), do yêu cầu của ông Q, bà A được chấp nhận nên ông Đ, bà K phải chịu chịu các chi phí này. Các chi phí này ông Q, bà A đã nộp nên ông Đ, bà K có nghĩa vụ hoàn lại chi phí tố tụng số tiền 8.714.000đ (Tám triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng) cho ông Q, bà A.

[6] Về án phí:

Xét thấy phần Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần giá trị đất (9,2m$^2$) mà ông Đ, bà K phải thanh toán cho ông Q, bà A là 24.840.000đ x 5% = 1.242.000đ (Một triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, 2, 4 Điều 91; Khoản 2 Điều 143; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165; Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Quang Q, bà Trương Thị A đối với ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Quang Q, bà Trương Thị A, buộc ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K trả lại diện tích đất 225,7m$^2$ (sau khi trừ 9,2m$^2$) thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, xã B, huyện X nay là một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ 93 xã B cho ông Q, bà A;

Buộc ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K thanh toán cho ông Mai Quang Q, bà trương Thị A giá trị 9,2m$^2$ thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, xã B, huyện X nay là một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ 93 xã B, tính thành tiền là 24.840.000đ cho ông Q, bà A.

Đồng thời buộc ông Đ, bà K tháo dỡ, di dời hàng rào bằng móng đá chẻ, và các công trình, kiến trúc, cây trồng, di dời phần đất đổ bồi đắp thêm trả lại hiện trạng ban đầu theo bề mặt ngang với bề mặt đất của ông Q trên diện tích 225,7m$^2$ (sau khi trừ 9,2m$^2$) thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, nay là một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ 93 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Q, bà A.

Sau khi thanh toán xong khoản tiền 24.840.000đ (Hai mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng) cho ông Q, bà A thì ông Đ, bà K được sử dụng diện tích 9,2m$^2$ thuộc thửa 45, tờ bản đồ 24, nay là một phần thửa đất số 299, tờ bản đồ 93 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*(Theo mảnh trích đo địa chính ngày 23/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).*

Ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A phải liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất nêu trên theo quyết định của bản án và theo quy định của Luật Đất đai.

Ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích 225,7m$^2$ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 749689 ngày 28/11/2022 mà Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Bích K đứng tên.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá số tiền 8.714.000đ (Tám triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng), số tiền này ông Mai Quang Q và bà Trương Thị A đã nộp đủ nên ông Đ, bà K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q, bà A.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể*

*từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Mai Quang Q, bà Trương Thị A số tiền tạm ứng án phí ông Q, bà A đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008852 ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc.

Ông Chế Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bích K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và 1.242.000đ (Một triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng ông Đ, bà K phải nộp 1.542.000đ án phí (Một triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

4. 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

5. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

***Nơi nhận***:
- TAND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Kim Thảo**