

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẮNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 48/2024/DS-ST

Ngày: 09-9-2024.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Đài

Ông Nguyễn Đình Quang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phan Đăng Định – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 284/2022/TLST-DS ngày 24/10/2022, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 385/2024/QĐST-DS ngày 27/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Tuyết V**, sinh năm 1967

HKTT: Số A, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: R175 V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V:

1/ Ông Kiều Thành T, sinh năm 1984

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: R V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn:** Ông **Vũ Văn Q**, sinh năm 1981

HKTT: Tổ I, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Trú tại: Tổ B, ấp D, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Công ty cổ phần Đ2

Trụ sở tại: F T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tiến T1 – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Trụ sở tại: B Bis N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (theo Hợp đồng ủy quyền số 152.08/2022/HĐUQ.D&D-HDBank ngày 19/9/2022).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T2 – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ.

Người được ủy quyền lại: Ông Phan Thanh D - Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ: F P, phường F, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1987 (vợ ông Q)

Trú tại: Tổ I, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T có mặt; Các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Kiều Thành T, trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 369,2m² thuộc một phần thửa đất số 545 và 546 (theo bản đồ mới là một phần thửa đất số 87 và 733), tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (15, G, A', A, I, K, 15 và B, 1', 2', D, C, 5, B) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4. Thửa đất 545 và 546 này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy T3 ngày 12/8/2015 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 ghi chú chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 03/5/2017.

Phần diện tích đất tranh chấp nêu trên giáp ranh với thửa đất số 87 và thửa 438, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Văn Q ngày 13/12/2019.

Vào khoảng tháng 8/2018, bà V đã đánh rơi 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tiến hành các thủ tục xin cấp lại, khi đo vẽ lại các thửa đất chuyển nhượng thì phát hiện việc lấn ranh với thửa đất số 87, 438 thuộc quyền sử dụng của ông Q. Nên bà V làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân xã S để giải quyết tranh chấp. Ngày 09/8/2019, UBND xã S đã tiến hành hoà giải với nội dung: “*Tại buổi hoà giải hai bên đã thống nhất kêu chủ đất cũ chỉ ranh. Ông T sẽ tiến hành hợp đồng đo đạc, ông C1 (ông Q) phối hợp với đơn vị đo đạc xác định ranh giới hai bên. UBND xã đề nghị hai bên giữ nguyên hiện trạng cùng phối hợp để chỉ ranh đo đạc xác định ranh giới hai bên*”. Tuy nhiên, quá trình thực hiện việc đo đạc thì hai bên không thống nhất được với nhau nên việc hoà giải không thành. Ngày 16/4/2021, bà V đã nộp đơn khởi kiện, sau đó rút đơn. Đến ngày 24/10/2022, bà V tiếp tục nộp đơn khởi kiện đề yêu cầu Toà án giải quyết: buộc

ông Vũ Văn Q và bà Đỗ Thị L trả lại diện tích đất lấn chiếm là 369,2m² thuộc một phần thửa đất số 545 và 546 (theo bản đồ mới là một phần thửa đất số 87 và 733), tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà V yêu cầu lấy kết quả chồng ghép ranh bản đồ địa chính cũ được thành lập năm 1999 làm căn cứ giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, bà V không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn – ông Vũ Văn Q, trình bày: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- **Ông Phan Thanh D (BL 165):** Công ty Cổ phần Đ2 là bên mua lại khoản nợ của ông Vũ Văn Q và bà Đỗ Thị L theo hợp đồng mua bán nợ số 152.08/2022/HĐMBN/D&D-HDX ngày 19/9/2022. Nên Công ty đã tiến hành khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và được TAND huyện Trảng Bom thụ lý số 136/2023/TB-TLVA ngày 05/4/2023. Nay trong vụ án này, Công ty không có yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- **Bà Đỗ Thị L (BL 198):** Bà là vợ của ông Vũ Văn Q. Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp trong vụ án là do ông Q đứng ra nhận chuyển nhượng và giữ giấy tờ đất. Ranh giới các thửa đất như thế nào thì bà không biết. Bà yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Xét thấy về nguồn gốc thửa đất 87, tờ bản đồ 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo trích lục bản đồ được đo vẽ ngày 01/12/2021 thì có diện tích 1.400 theo bản đồ địa chính tháng 4/1999 và được chỉnh lý năm 2006. Còn thửa đất 545 có diện tích 569.8 m² và thửa 546 có diện tích 628.6 m². Theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4 thì thửa 87 có diện tích 1.800 m² và thửa 545 và 546 hợp thành thửa 733 và có diện tích 107.9 m² theo bản đồ địa chính được chỉnh lý năm 2017. Do có sự khác nhau về diện tích cũng như ranh mốc của bản đồ năm 1999 và năm 2017 nhưng Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ không lý giải được. Ông Q cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho sự biến động diện tích đất này. Sau khi chồng ghép bản đồ năm 1999 và bản đồ năm 2017 thì một phần diện tích đất của thửa 545 và 546 được giới hạn bởi các điểm (15, G, A', A, I, 15 và B, 2', 6, 5, B) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 bị chồng lấn vào thửa 87 của ông Q. Đồng thời, khi tiến hành đo đạc và chỉ ranh ông Q cũng không chỉ đúng ranh mốc theo đúng như ranh mốc được cấp theo như bản đồ

chính lý năm 2017. Vì vậy căn cứ Điều 155, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Q phải trả lại phần diện tích đất 369.2 m² được giới hạn bởi các điểm (15, G, A', A, I, 15 và B, 2', 6, 5, B) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4.

Về án phí: Áp dụng NQ số 326 ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Đ buộc đương sự phải nộp án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Về việc giải quyết vắng mặt: Bị đơn – ông Vũ Văn Q đã được triệu tập hợp lệ 02 lần tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do. Đồng thời, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Các thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 ghi chủ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 03/5/2017, hình thành trong thời kỳ hôn nhân với ông Nguyễn Văn Đ1. Tuy nhiên, ông Đ1 xác định: các thửa đất nêu trên là tài sản riêng của bà V, không liên quan đến ông và từ chối tham gia tố tụng. Nên Hội đồng xét xử không đưa ông Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Ngày 15/5/2024, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là tranh chấp diện tích đất 369,2m² (yêu cầu khởi kiện ban đầu là 200m²) thuộc một phần thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Yêu cầu khởi kiện thay đổi, bổ sung này bắt nguồn từ việc đo đạc cụ thể phần diện tích đất tranh chấp, không làm thay đổi bản chất yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không coi là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xem xét, đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Xét yêu cầu khởi kiện:

[4] Phần đất tranh chấp có diện tích 369,2m² thuộc một phần thửa đất số 545 và 546 (nay theo bản đồ mới là một phần thửa đất số 87 và 733), tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (15, G, A', A, I, 15 và B, 2', 6, 5, B) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4. Vị trí phần diện tích đất tranh chấp nằm giáp ranh giữa hai phần diện tích đất của bà Phạm Thị Tuyết V và ông Vũ Văn Q. Các thửa đất số 545 và 546, tờ bản đồ số

48, xã S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thùy T3 ngày 12/8/2015 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 ghi chú chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Tuyết V ngày 03/5/2017, chưa được cấp đổi lại sổ mới, nay là thửa đất số 733, tờ bản đồ số 48, xã S. Các thửa đất số 87 và 438, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 31/10/2008 và ngày 26/5/2010 cho ông Huỳnh Quang L1, bà Đỗ Thị Q1. Ông L1, bà Q1 chuyển nhượng lại cho ông Q1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 ghi chú chuyển nhượng ngày 13/3/2012. Sau đó, ông Q1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/12/2019.

[5] Qua các tài liệu, chứng cứ bà V cung cấp về việc xin cấp lại giấy chứng nhận, hoà giải tại địa phương và khởi kiện tại Toà án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 11/6/2019, bà V đã ký hợp đồng đo vẽ để thực hiện việc đo đạc lại các thửa đất 545, 546, 561 để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất nhưng không thực hiện được do chưa thống nhất giáp ranh với thửa đất 87, 438 của ông Q1 nên phát sinh tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã S đã tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa hai bên ngày 09/8/2019 (BL 11, 12, 13) và có Thông báo số 78/TB-UBND ngày 04/9/2019 (BL 10) về kết quả hoà giải tranh chấp. Sau đó, hai bên không thống nhất được việc đo đạc để xác định ranh giới sử dụng giữa hai bên nên bà V đã tiến hành thủ tục khởi kiện tại Toà án và được thụ lý ngày 23/4/2021. Đồng thời, tại biên bản hoà giải ngày 09/8/2019 có nội dung: *“UBND xã đề nghị hai bên giữ nguyên hiện trạng, cùng phối hợp để chỉ ranh đo đạc, xác định ranh giới hai bên”*. Trong khi đó, ông Q1 lại tiến hành thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87, 438 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại ngày 13/12/2019. Như vậy, việc cấp đổi sổ trong thời gian hai bên phát sinh tranh chấp về ranh đất là không phù hợp.

[6] Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 87 và 438 thì thấy: Hình thể và diện tích thửa đất số 87 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/10/2008 (BL 70) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/12/2019 (BL 66) lại có sự khác nhau là không đảm bảo sự nhất quán giữa ranh bản đồ địa chính cũ thành lập năm 1999 và ranh bản đồ địa chính đo chỉnh lý năm 2017. Trong khi trên thực tế quản lý, sử dụng thửa đất thì ranh giới thực tế giữa thửa đất số 545, 546 và thửa đất số 87, 438 không còn tồn tại.

[7] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ là Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 5144/2021 ngày 01/12/2021 với Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 thì thấy: Cả hai lần đo vẽ đều có sự tham gia chỉ ranh của ông Kiều Thành T (đại diện cho bà V) và ông Vũ Văn Q. Kết quả: Cả hai lần chỉ ranh thửa đất số 545, 546 của ông T đều phù hợp với ranh bản đồ địa chính cũ là ranh tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất trên. Cả hai lần chỉ ranh thửa đất số 87, 438 của ông Q cho ra hai kết quả khác nhau và không phù hợp với ranh bản đồ địa chính cũ – mới là ranh tại thời điểm cấp mới và cấp

đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất trên. Điều này chứng tỏ, ông Q quản lý và sử dụng thửa đất 87, 438 nhưng không rõ ranh giới và không phù hợp với ranh bản đồ địa chính.

[8] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, đã có đủ cơ sở kết luận: Việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, 438, tờ bản đồ số 48, xã S cho ông Vũ Văn Q là chưa khách quan và chưa phù hợp với quy định pháp luật. Tại khoản 4 Điều 7 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5 quy định về “Giá trị pháp lý của hồ sơ địa chính” như sau: *“Trường hợp thành lập bản đồ địa chính mới thay thế tài liệu, số liệu đo đạc đã sử dụng để đăng ký trước đây thì xác định giá trị pháp lý của thông tin như sau:*

a) Trường hợp đã cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định giá trị pháp lý thông tin theo kết quả cấp đổi Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chưa cấp đổi Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính mới thì xác định như sau:

- Các thông tin về người sử dụng đất, thông tin về quyền sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không thể hiện thông tin thì xác định theo sổ địa chính và hồ sơ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận;

- Các thông tin về đường ranh giới (hình thể, kích thước cạnh thửa, tọa độ đỉnh thửa), diện tích của thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới; trường hợp đường ranh giới thực tế của thửa đất trên bản đồ địa chính mới đã có biến động so với ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin pháp lý về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp”.

Trong trường hợp này, đường ranh giới thực tế của các thửa đất tranh chấp 545, 546 và 87, 438 trên bản đồ địa chính mới đã có biến động (không còn tồn tại) so với ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận đã cấp thì thông tin pháp lý về đường ranh giới và diện tích sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận đã cấp. Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo đường ranh thửa đất 545, 546 được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 12/8/2015; đường ranh thửa đất 87 được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/10/2008 và đường ranh thửa đất 438 được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/5/2010 là theo ranh bản đồ địa chính thành lập tháng 4/1999 và được Trung tâm kỹ thuật địa chính - Nhà đất tỉnh Đ cập nhật chỉnh lý biến động đến ngày 31/12/2006, hoàn thành tháng 12/2007 làm căn cứ giải quyết tranh chấp. Nên căn cứ Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4 xác định ranh bản đồ cũ thành lập năm 1999 chồng ghép với kết quả chỉ ranh của hai bên thì:

- Theo bản đồ cũ: Diện tích đất 293,2m² (được giới hạn bởi các điểm A, A', G, H, 15, I, K, A) và diện tích đất 76,4m² (được giới hạn bởi các điểm 5, D,

2', 1' B, 5) thuộc thửa đất số 545 và 546, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Theo bản đồ mới (đang được áp dụng để cấp mới, cấp đổi sổ): Diện tích đất 293,2m² (được giới hạn bởi các điểm A, A', G, H, 15, I, K, A) và diện tích đất 76,4m² (được giới hạn bởi các điểm 5, D, 2', 1' B, 5) thuộc một phần thửa đất số 87, và 733, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà V về việc buộc ông Q và bà L (vợ ông Q) có nghĩa vụ trả diện tích đất 369,6m² là có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là số tiền 1.757.000 đồng (xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ). Bà V đã nộp đủ.

[10] Về các vấn đề khác: Đối với việc thế chấp thửa đất số 87 và 438, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 39121/19MN/HĐBĐ ngày 23/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố P – chi nhánh sở G với ông Vũ Văn Q, bà Đỗ Thị L để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng hạn mức số 49719, 49721/19MN/HĐTD ngày 23/12/2019 thì Công ty cổ phần Đ2 (bên mua lại khoản nợ theo hợp đồng mua bán nợ số 152.08/2022/HĐMBN/D&D-HDX ngày 19/9/2022) đã khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án thụ lý số 136/2023/TB-TLVA ngày 05/4/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[11] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 91, 147, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 175, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuyết V đối với ông Vũ Văn Q về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

- Buộc bị đơn - ông Vũ Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng diện tích đất 293,2m² (được giới hạn bởi các điểm A, A', G, H, 15, I, K, A) thuộc một phần thửa đất số 87 và diện tích đất 76,4m² (được giới hạn bởi các điểm 5, D, 2', 1' B, 5) thuộc một phần

thửa đất số 733, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho bà Phạm Thị Tuyết V.

(Các điểm mốc được thể hiện tại bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2506/2023 ngày 09/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T4).

Bà Phạm Thị Tuyết V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 545 và 546 (nay là thửa đất số 733), tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo quy định pháp luật.

Ông Vũ Văn Q, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87 và 438, tờ bản đồ số 48, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Tuyết V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà V số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001835 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Vũ Văn Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND t. Đồng Nai;
- VKSND h.Trảng Bom;
- CC.THADS h.Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thùy Dung