

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 22/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v “Tr/chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Cang

Bà Đỗ Thị Lại

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27-9 và 30-9-2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2024/QĐXXST-DS ngày 04-9-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024/QĐST-DS ngày 13-9-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ tổ G, khu phố L, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*ông T có mặt, bà H vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Trần Văn T, sinh năm 1970; Địa chỉ tổ G, khu phố L, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 17-5-2023 (*có mặt*).

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà H: Bà Trần Thị Quế P, sinh năm 1983; Địa chỉ khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 31-5-2023 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1959 và bà Diệp Thị O, sinh năm 1962; Địa chỉ tổ A, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1992; Địa chỉ tổ A, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 21-8-2024 và ngày 22-8-2024 (*có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án*).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện X; địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Lê Hoài N - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện X (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*),

- Ông Nguyễn Thanh T1 - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (*vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt*).

3.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1934,

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã H, H, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt, có đơn xin vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà K: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1977; Địa chỉ ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 16-8-2024 (*có mặt*).

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1965; Địa chỉ tổ B, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt, xin xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Quế P trình bày:

Vợ chồng ông T, bà H tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Đăng Q, bà Diệp Thị O một phần đất trong tổng diện tích khoảng 6.700m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị K ngày 16-6-1999.

Khi chuyển nhượng, bà K chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy CNQSD đất). Hai bên có lập “giấy sang nhượng đất” viết tay ngày 16-6-1999, có chữ ký của bà Nguyễn Thị K, con bà K là ông Nguyễn Thanh N1. Trên giấy ghi tứ cận đất như sau: Đông giáp ông T2, Tây giáp ông Q, Nam giáp ông N1 (ông Nguyễn Thanh N1 – con bà K), B giáp ông Q. Việc giao đất không lập biên bản, trên thực tế dùng thước dây đo đất nhưng không cắm mốc, vì khi đó toàn bộ xung quanh đất bà K đã làm hàng rào bằng cây khô. Thời điểm đó ông Nguyễn Đăng Q cũng có ra xem, chỉ ranh đất và không ai tranh chấp gì vì đất đã có hàng rào.

Năm 2002, ông bà có hiến khoảng hơn 300m² đất để làm đường giao thông nông thôn, việc hiến đất không làm giấy tờ, không có quyết định thu hồi đất, chỉ có ban ấp H (cụ thể là ông N2, không rõ họ tên cụ thể – hiện đã chết) đến vận động hiến đất nên ông bà đồng ý.

Ngày 30-9-2004, ông bà được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện X cấp Giấy CNQSD đất lần đầu số Đ 177748 với diện tích 6.060m^2 thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện X. Khi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất thì Nhà nước chưa trừ phần diện tích ông bà đã hiến làm đường nên diện tích đất vẫn còn 6.060m^2 .

Đến ngày 30-5-2008, UBND huyện X mới căn cứ Quyết định số 1213 ngày 29-5-2008, điều chỉnh tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà, thửa 03 có diện tích 6.060m^2 được trừ đi diện tích 333m^2 đất hiến làm đường trước đó, diện tích còn lại tách thành 03 thửa, gồm: Thửa 250 có diện tích 3.092m^2 ; thửa 249 có diện tích 55m^2 , thửa 248 có diện tích 98m^2 và thửa 03 là 2.176m^2 .

Theo đó thửa 250 và thửa 03 nằm cùng một bên đường, gia đình ông bà vẫn ở trên thửa đất này; còn thửa 248, 249 nằm đối diện bên kia đường, do đất này không bằng phẳng nên sau khi làm đường ông bà không trồng gì, vẫn có hàng rào làm ranh giới giữa đất của ông bà và ông Q. Đến năm 2019, ông Quế L lại hàng rào trụ bằng cây, lưới B40 thì đã rào luôn phần đất của ông bà.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06-3-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì trên đất tranh chấp có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do ông Quế R nhưng hiện nay ông bà thấy hàng rào đã bị tháo dỡ, toàn bộ đất tranh chấp là đất trống, không có căn chòi nào trên đất như ông Nguyễn Văn H1 người làm chứng trình bày.

Do đó, ông T, bà H yêu cầu ông Nguyễn Đăng Q, bà Diệp Thị O trả lại phần đất có tổng diện tích $121,2\text{m}^2$. Tuy nhiên, ngày 23-8-2024, ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích $2,8\text{m}^2$ đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 33 và diện tích $3,7\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện X do ban đầu khởi kiện có sự nhầm lẫn, chưa xem xét kỹ đây là những phần đất không thuộc quyền sử dụng đất của ông bà.

Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Đăng Q, bà Diệp Thị O trả lại cho ông bà tổng diện tích đất $114,7\text{m}^2$ đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông bà, trong đó: Diện tích 80m^2 đất thuộc thửa số 248 (một phần lô A) và diện tích $34,7\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 249 (ký hiệu lô B), cùng thuộc tờ bản đồ số 33, xã P, huyện X, theo Mạnh trích đo địa chính ngày 20-8-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X.

Ông bà đồng ý biên bản định giá ngày 30-7-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, M1 trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X lập ngày 20-8-2024, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá lại đối với đất tranh chấp.

Tại đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Đăng Q, bà Diệp Thị O và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Diện tích đất nguyên đơn tranh chấp nêu trên là phần diện tích đất mà ông Q, bà O đã hoán đổi đất với bà Nguyễn Thị K (là chủ đất cũ bán đất cho ông Trần Văn T) theo giấy thỏa thuận đề ngày 24-6-1990 giữa ông Nguyễn Đăng Q và ông Nguyễn Thanh N1 – con bà K, đại diện gia đình ký tên trên giấy thỏa thuận này. Có việc đổi đất là do ranh giới đất hai bên không thẳng, đan xen qua lại với nhau nên khi mở con đường thì phần đất ông Q nằm phía Đông con đường, còn đất bà K sử dụng thì ở phần đuôi xéo đất phía Tây con đường. Do đó ông Q cho bà K diện tích đất chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 80m để mở đường, sau đó đất phía Đông con đường thì bà K sử dụng, còn đất phía Tây con đường thì ông Q sử dụng. Con đường này dài khoảng hơn 100m, trong đó 80m đầu là hoàn toàn nằm trên đất của ông Q, 50m phía sau là phần đất giáp ranh giữa đất của ông Q và bà K. Đến năm 2004, Nhà nước đã vận động người dân hiến đất mở rộng con đường này lên 9m thì ông Q hiến 5m ngang, dài 120m thuộc thửa 327, tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 29) để đi vào trường tiểu học H2

Khi ông Q và bà K đổi đất cho nhau do đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất nên chưa ghi số thửa, số tờ bản đồ, cũng không tiến hành đo đạc nên không biết diện tích cụ thể đổi cho nhau là bao nhiêu. Do không hiểu biết pháp luật nên trên giấy thỏa thuận không ghi vị trí đất, tuy nhiên ông Q, bà K chỉ có phần diện tích đất tại ấp H, xã P, huyện X, không có đất khác. Sau khi hoán đổi đất ông Q, bà O đã sử dụng phần diện tích đất này từ năm 1990 đến nay. Diện tích đất này là ven bờ ao nên ông Q bà O chỉ rào đất bằng hàng rào trụ bê tông kẽm gai từ năm 1990, không trồng trọt canh tác gì trên đất này.

Việc ông Q, bà O sử dụng phần diện tích đất tranh chấp này có ông Nguyễn Thanh N1 (con bà K) và ông Nguyễn Văn H1 sinh sống gần đất này biết rõ sự việc.

Ông Q đã đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất năm 1998, và đã được UBND huyện X cấp Giấy CNQSD đất số L 652739 ngày 02-5-1998, đứng tên ông Nguyễn Đăng Q, với diện tích 18.050m², gồm các thửa 214, 215, 327, 328, tờ bản đồ số 13, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến năm 2005, số hóa bản đồ thì số thửa mới là 121, 122, 123, 124, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện X. Khi nhận Giấy CNQSD đất này thì ông Q nghĩ là diện tích đất đổi với bà K đã có trong giấy này vì khi cấp giấy không tiến hành ký giáp ranh, không đo đạc đất trên thực tế. Diện tích ghi trong Giấy CNQSD đất là căn cứ vào thửa đất trên bản đồ địa chính vào thời điểm Nhà nước tổ chức đo đạc chung toàn bộ đất trước năm 1998.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06-3-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì trên đất tranh chấp có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do

ông Quế R nhưng hiện nay ông bà đã tháo gỡ hàng rào, toàn bộ đất tranh chấp là đất trống, không có căn chòi nào trên đất như ông Nguyễn Văn H1 người làm chứng trình bày.

Ông Q, bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H, có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất 3,7m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 80m² thuộc thửa đất số 248, diện tích đất 2,8m² thuộc thửa đất số 156, diện tích đất 34,7m² thuộc thửa số 249, cùng thuộc tờ bản đồ số 33, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Tuy nhiên ngày 23-8-2024, ông bà rút một phần yêu cầu phản tố đối với diện tích 2,8m² thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 33 và diện tích 3,7m² đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện X. Ông bà xác nhận yêu cầu phản tố chính thức là yêu cầu Tòa án công nhận cho ông bà quyền sử dụng diện tích đất 114,7m² mà hiện nay ông T, bà H đang khởi kiện ông bà.

Ông bà đồng ý biên bản định giá ngày 30-7-2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, M1 trích đo địa chính Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X lập ngày 20-8-2024, không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá lại đối với đất tranh chấp.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện X có công văn số 7571/UBND-TNMT ngày 24-11-2022 và số 5476/UBND-TNMT ngày 21-8-2023 trình bày:

Bản đồ địa chính xã P được đo đạc, thành lập để quản lý đất vào năm 1993. Khi tiến hành thành lập bản đồ, lập hồ sơ địa chính thì các cấp chính quyền địa phương sẽ thông báo đến người sử dụng đất để đăng ký kê khai theo quy định. Trên cơ sở đăng ký của các hộ dân, UBND xã P sẽ kiểm tra, xem xét nguồn gốc đất, trình UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất theo đúng quy định.

Ngày 02-5-1998, UBND huyện X ban hành Quyết định số 374/QĐ.UBH về việc cấp Giấy CNQSD đất tại xã P, trong đó có ông Nguyễn Đăng Q, được cấp diện tích 18.050m² thuộc các thửa đất số 214, 215, 327, 328, tờ bản đồ số 13.

Ngày 05-01-2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X xác nhận diện tích còn lại của ông Nguyễn Đăng Q sau khi mở đường giao thông nông thôn là 10.929m² thuộc các thửa đất số 121, 122, 123, 124, tờ bản đồ số 29.

Việc UBND huyện X cấp Giấy CNQSD đất số L 652739 ngày 02-5-1998 cho ông Nguyễn Đăng Q diện tích 18.050m² nêu trên là đúng quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất.

Việc hoán đổi đất giữa ông Q, bà O với bà K theo giấy thỏa thuận ngày 24-6-1990 (nếu có) là sự thỏa thuận về dân sự, UBND huyện X không có ý kiến.

- Bà Nguyễn Thị K và người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Khoảng năm 1986, bà khai hoang và sử dụng thửa đất gần đất của ông Q ở ấp H Đến ngày 24-6-1990, bà và ông Q có thoả thuận nhường đất cho nhau để mở con đường đi vào rẫy.

Ngày 16-6-1999, bà chuyển nhượng cho ông T toàn bộ diện tích khoảng 6.700m² đất, tứ cận đất đúng như giấy viết tay sang nhượng ngày 16-6-1999. Theo bà, ông T khởi kiện buộc ông Q trả lại diện tích đất mà bà đã trao đổi với ông Q là không có cơ sở vì bà bán đất cho ông T là bán theo tứ cận đất, không đo đạc vì đất không có sổ thừa, sổ tờ bản đồ.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Thanh N1 (đã chết ngày 01-02-2024) trình bày:

Ông là hàng xóm của ông Q, còn ông T là người nhận chuyển nhượng đất của mẹ ông – bà Nguyễn Thị K.

Khoảng năm 1999, gia đình ông có bán cho ông T diện tích khoảng hơn 6.000m² đất tại ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (không biết diện tích đất chính xác, thời điểm bán đất thì với chỗ đất không bằng phẳng hai bên chỉ đo ước lượng bằng bước chân, còn chỗ đất bằng phẳng thì đo bằng thước dây). Diện tích đất bán cho gia đình ông T có khoảng gần 3000m² là đất ao còn lại là đất đồi. Thời điểm mẹ ông bán đất cho ông T thì ông là người trực tiếp tham gia giao dịch và cũng là người bàn giao ranh giới đất cho ông T.

Diện tích đất gia đình ông bán cho ông T có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Năm T3 (nay là đất ông T2), phía Tây và phía Bắc giáp đất ông Q, phía Nam giáp đất còn lại của gia đình ông. Giấy sang nhượng đất ngày 16-6-1999 chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị K là do ông ký thay; còn chữ viết Nguyễn Thị K trên đơn sang nhượng đất ngày 23-7-1999 là của bà K, bà K biết viết tên nhưng không biết ký.

Năm 1996, gia đình ông và gia đình ông Q, bà O có đổi đất với nhau để gia đình ông lấy đường đi ra tỉnh lộ 328, do không đo đạc nên không biết diện tích cụ thể, tuy nhiên hai bên có thoả thuận đổi đất chiều ngang đoạn nhỏ nhất là 1,5m, đoạn rộng nhất 4m, chiều dài khoảng 25m, có tứ cận phía Tây giáp bờ ao ông Q, phía Đông giáp đất ông Năm T3 (tức ông T2), phía Bắc giáp đất ông Q, phía Nam giáp đất gia đình ông. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-5-2023, ông có trình bày lời khai của ông trước đây về việc đổi đất thực hiện vào năm 1989 và không lập giấy tờ là do ông nhớ nhầm, ông khẳng định lại là hai bên gia đình đổi đất năm 1998 và khi thoả thuận đổi đất, ban đầu là thoả thuận miệng nhưng sau đó khoảng 02 năm thì ông Q có đưa giấy thoả thuận cho ông ký vì bà K mẹ ông không biết chữ, thời điểm đó ông sống chung cùng mẹ nên ký thay, nhưng mẹ ông không có văn bản nào uỷ quyền cho ông.

Diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn cũng trong tổng diện tích đất bà K chuyển nhượng cho nguyên đơn và là phần đất đổi cho bị đơn, nhưng khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn cũng không nói cho nguyên đơn biết việc bà K đổi đất cho bị đơn.

Từ năm 1986 đến năm 1998, gia đình ông sử dụng diện tích đất tranh chấp trồng hoa màu như đậu, bắp, ... đến năm 1998 thì đổi đất cho gia đình ông Q thì ông Q sử dụng làm bờ ao, không trồng trọt gì trên đất. Ông T từ trước đến nay không canh tác gì trên đất tranh chấp.

- Ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông là hàng xóm với ông Q, sống cách đất tranh chấp khoảng 300m. Từ năm 1988, ông về sinh sống ở ấp H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khi đó chỉ có gia đình ông Q và gia đình bà T4 (bà T4 là mẹ ông N1, ông không rõ tên chính xác theo giấy tờ là gì) và ông N1 sống ở đây. Sau này, gia đình ông T về sinh sống ở đây nhưng không có mối quan hệ thân thiết nên ông không nhớ rõ thời gian gia đình ông T về đây sống.

Ông có biết việc gia đình bà T4, ông N1 hoán đổi đất với gia đình ông Q khoảng năm 1990-1993 (do thời gian đã lâu nên ông không nhớ thời gian chính xác), ông không rõ diện tích đất, tứ cận, kích thước của phần diện tích đất mà gia đình ông Q và bà T4 hoán đổi với nhau, nhưng trước đây đất của bà T4 ở phía trong, còn đất của ông Q thì giáp đường, gia đình bà T4 muốn đi ra đường chính thì phải đi qua đất của ông Q. Sau khi đổi thì đất phía Đông con đường của ông Q thuộc quyền sử dụng của gia đình bà T4, còn đất phía Tây con đường của bà T4 trước đây thì là của gia đình ông Q. Sau này khi Nhà nước quy hoạch mở đường thì con đường được mở theo lối mòn mà các hộ dân sinh sống đã đi trước đây.

Ông không rõ diện tích cụ thể, số thửa, số tờ bản đồ của đất tranh chấp, tuy nhiên ông biết được diện tích đất tranh chấp này trên thực địa. Ông xác định đất tranh chấp là loại đất trồng cây hàng năm, không giáp ao, đất có hình thể gần giống hình tam giác, có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi qua trường tiểu học H3, phía Tây và phía Bắc giáp đất ông Q (giáp đất chứ không giáp ao), phía Nam trước đây giáp con mương, còn hiện nay có người mới về đã đổ đất lên con mương cũ. Qua xem xét mảnh trích đo địa chính ngày 19-3-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X thì ông không xác định được con mương nêu trên nằm ở vị trí nào trên sơ đồ vị trí trên.

Từ năm 1988 đến nay, ông thấy ông Q có trồng hoa màu trên đất tranh chấp, hiện nay thì ông thấy có hàng rào kẽm gai bao quanh xung quanh đất, trên đất có dựng chòi, không nhớ rõ chòi có kết cấu như thế nào.

Do bận công việc, ở xa nên ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên toà tại Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Toà án nhân dân các cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Các đương sự tranh chấp 80m² thuộc thửa 248 (mới 57), và 34,7m² thuộc thửa 249 (mới 58), cùng tờ bản đồ 33 (mới 124), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị K khai phá, năm 1999 bà K chuyển nhượng 6.700m² cho ông T, bà H, trong đó có đất tranh chấp hiện nay.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì tứ cận đất bà K chuyển nhượng cho ông T trên thực tế phù hợp với “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 16-6-1999 (phía Tây và phía Bắc giáp đất ông Q, phía Đông giáp đất ông T2, phía Nam giáp đất ông N1).

Ông Q và bà K cho rằng phần đất tranh chấp là do bà K đổi cho gia đình ông Q từ năm 1990 nhưng giấy thỏa thuận ngày 24-6-1990 do ông N1 là con bà K ký, bà K không ký, không ghi diện tích, tứ cận đất đổi. Ông N1 thì khai mâu thuẫn về thời điểm đổi đất. Trên bản đồ địa chính năm 1993 không thể hiện con đường nào như ông Q trình bày; bản đồ địa chính năm 2000 và năm 2005 chỉ có phía Đông đất của ông Thiết giáp con đường đất chạy giữa đất ông T và ông T2. Do đó, không có căn cứ để cho rằng đất tranh chấp đã được bà K đổi cho ông Q từ năm 1990.

Ông Q kê khai đăng ký đất cùng khu vực này trước ông T nhưng không đăng ký diện tích đất tranh chấp nên Giấy CNQSD đất của ông Q không có diện tích đất này và ông cũng không sử dụng đất trên thực tế. Ông T có kê khai đăng ký nguyên thửa đất số 03, tờ bản đồ 33 (cũ), xã P, diện tích đất tranh chấp này là do năm 2003 mở đường giao thông nông thôn nên đã chia đất thửa 03 thành 02 bên đường, ông T cũng đã được cấp Giấy CNQSD đất.

Do đó, có sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q, bà O; buộc ông Q, bà O phải trả lại cho ông T, bà H diện tích đất tranh chấp nêu trên theo Mạnh trích đo địa chính ngày 19-3-2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn đang tranh chấp cho bị đơn. Các yêu cầu này thuộc loại việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 47 Điều 3 Luật Đất đai 2024. Vụ án có liên quan đến việc xem xét tính hợp pháp của Giấy CNQSD đất; tài sản tranh chấp thuộc địa bàn huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do đó theo quy định tại Điều 34, 37, 38, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*BL 15 tập 1; 214 tập 22; 246 tập 27*).

[2] Về phạm vi khởi kiện và phản tố: Ban đầu nguyên đơn và bị đơn tranh chấp bao gồm cả diện tích 2,8m² thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 33 và diện tích 3,7m² thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau đó nguyên đơn và bị đơn đều xác định do khi khởi kiện, khi phản tố có sự nhầm lẫn nên rút phần yêu cầu đối với các diện tích đất này. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết đối với các yêu cầu này của nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự (*BL 15 tập 1; 214 tập 22; 246 tập 27; 424 tập 38*).

[3] Về diện tích và vị trí đất tranh chấp: Theo chỉ ranh của các đương sự thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 20-8-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X thì diện tích đất tranh chấp là 114,7m², gồm 80m² thửa 248 (mới 57) và 34,7m² thửa 249 (mới 58), tờ bản đồ số 33 (mới 124), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là thửa 248 và 249). Đây là các thửa đất được tách từ thửa 03, tờ bản đồ 33, xã P, huyện X theo Quyết định số 1213/QĐ-UBND ngày 29-5-2008 của UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*BL 359-361 tập 35; 402 tập 37*).

[4] Về nguồn gốc và sự chuyển dịch của đất tranh chấp:

[4.1] Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị K với diện tích 6.700m² vào năm 1999, có “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 16-6-1999 và “*Đơn sang nhượng đất*” ngày 23-7-1999 đều viết tay do bà K, con bà K là Nguyễn Ngọc T5, Nguyễn Thanh N1 và nguyên đơn cùng ký tên (*BL 06, 07 tập 1*).

[4.2] Nội dung hai giấy nêu trên đều xác định diện tích đất chuyển nhượng là 6.700m², tuy nhiên cả 02 giấy đều không ghi số tờ, số thửa, địa danh, 02 giấy có sự khác nhau về tứ cận đất chuyển nhượng, cụ thể: Tại “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 16-6-1999 ghi tứ cận đất phía Bắc và phía Tây giáp đất ông Q, phía Đông giáp đất ông T2, phía Nam giáp đất anh N1 (con bà K); tại “*Đơn sang nhượng đất*” ngày 23-7-1999 thì ghi tứ cận phía Bắc và phía Đông giáp đất ông Q, phía Tây giáp đất ông

N3, phía Nam giáp đất anh N1. Theo nguyên đơn thì cả 02 giấy vẫn chỉ là 01 diện tích đất hai bên chuyển nhượng cho nhau, nhưng bà K yêu cầu viết lại “*Đơn sang nhượng đất*” ngày 23-7-1999 với giá thấp hơn để giảm đóng thuế, còn tứ cận khác nhau là do cả hai giấy đều do con bà K viết mà ông không để ý, hơn nữa ông cũng không biết giáp ranh đất của ai để biết tứ cận đất đúng hay không (*BL 268 tập 29*).

[4.3] Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn và bà K đều thừa nhận đất tranh chấp do bà K khai phá và từ trước đến nay bà chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 khu đất, nên có căn cứ xác định các giấy tay chuyển nhượng đất nêu trên là liên quan đến khu vực đất đang tranh chấp trong vụ án này, thuộc xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đồng thời căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1993 và năm 2000, bản đồ số hóa năm 2005; các sơ đồ vị trí ngày 20-8-2003 của Trung tâm đo đạc bản đồ, sơ đồ ngày 21-5-2004 và ngày 31-7-2006 của Trung tâm K2 – là những sơ đồ đo vẽ theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn trong quá trình sử dụng đất, khi các ông có nhu cầu tách thửa và chuyển nhượng cho người khác (trong các sơ đồ này, thể hiện ranh đất phía Bắc của nguyên đơn có sự thay đổi thành giáp đất ông Nguyễn Văn K1 là do lúc này bị đơn đã chuyển nhượng đất của mình cho ông K1); lời khai của ông Nguyễn Thanh N1 (con bà K) thì tứ cận đất chuyển nhượng ghi tại “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 16-6-1999 là phù hợp với tứ cận đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng trên thực tế (phía Bắc và phía Tây giáp đất ông Q, phía Đông giáp đất ông T2, phía Nam giáp đất anh N1) và cũng phù hợp với lời khai của bà K là đất chuyển nhượng cho nguyên đơn theo tứ cận tại giấy viết tay ngày 16-6-1999 (*BL 06 tập 1; 36 tập 3; 173 tập 16; 269 tập 29; 305 tập 32; 369-373 tập 35; 386-390, 394 tập 36*).

[4.4] Mặt khác, theo tài liệu thu thập được và ý kiến của UBND xã P, huyện X thấy rằng, từ năm 1993 xã P (tiền thân của xã P) bắt đầu có Bản đồ giải thửa, thể hiện đất của bà K chuyển nhượng cho nguyên đơn tương ứng với thửa 325 (cũ), tờ bản đồ số 13 (cũ), còn đất của bị đơn tương ứng với các thửa 214, 215, 327, 328 (cũ), tờ bản đồ số 13 (cũ), đồng thời thửa 325 (cũ) của bà K có phía Bắc và phía Tây giáp ranh với thửa 327 và 328 (cũ) của bị đơn, đúng như mô tả tứ cận đất tại “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 16-6-1999. Những chứng cứ nêu trên cũng chứng minh rằng tứ cận đất nguyên đơn tự kê khai tại Đơn hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 04-3-2004 là không chính xác nên không căn cứ vào tài liệu này để kết luận về vụ án (*BL 06 tập 1; 353 tập 35; 386-390, 394 tập 36*).

[5] Về việc bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp chính là vị trí bị đơn và bà K đã hoán đổi đất cho nhau, thấy rằng:

[5.1] Bị đơn và bà K cho rằng phần đất tranh chấp nay là thửa 248 và 249 là do bà K đổi cho gia đình ông Q từ năm 1990, theo giấy thỏa thuận ngày 24-6-1990; do khi đó con đường chạy qua đất của bị đơn và bà K không thẳng, hai bên đều có đất thuộc cả 02 bên đường nên mới đổi cho nhau để sử dụng đất thuận tiện hơn; giấy đổi đất năm 1990 cũng có ghi nội dung đất đã mở đường giao thông nông thôn. Bị đơn

cho rằng con đường đó nay đã trùng vào đường giao thông nông thôn chạy qua mặt tiền của trường học và mặt tiền của đất đang tranh chấp. Còn nguyên đơn trình bày con đường mòn ngày trước không chạy thẳng qua đất tranh chấp, không trùng với đường đi qua trường học hiện nay mà lối mòn đó chạy vòng vào từ đường 328 vào đến vị trí nay là trường học thì rẽ trái vòng qua giáp ranh thửa 327 cũ của bị đơn và thửa đất 325 bà K chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 1999 (*BL 64 tập 4; 70 tập 5; 76 tập 6; 267 tập 29; 299 tập 31*).

[5.2] Xét thấy địa bàn xã P có hồ sơ địa chính đầu tiên vào năm 1993, trên bản đồ không thể hiện có con đường nào chạy qua các thửa đất của nguyên đơn và bà K. Đến năm 2000 trở đi, tại bản đồ năm 2000, số hóa năm 2005 và bản trích lục bản đồ ngày 26-7-2004 do Phòng địa chính nông nghiệp thực hiện chỉ thể hiện ở phía Đông đất nguyên đơn có con đường đất vòng vào chạy về hướng Bắc phía thửa 327 của bị đơn, còn phía Tây giáp đất bị đơn không có con đường nào như bị đơn trình bày. UBND xã P xác định con đường giao thông nông thôn qua trường tiểu học H3 do các hộ dân hiến đất làm đường thời điểm năm 2003 (do không phải là công trình do Nhà nước thu hồi, bồi thường đất nên không có hồ sơ thu hồi đất của dân). Do đó, giấy đổi đất năm 1990 đã ghi đất đã mở đường giao thông nông thôn là không phù hợp với các chứng cứ khác đã nêu (*BL 64 tập 4; 349 tập 35; 386-390 tập 36*).

[5.3] Thời điểm những năm 1990-2003, đất của bị đơn rất rộng và giáp ranh với đất bà K (khi bà K chưa chuyển nhượng cho nguyên đơn) cả về phía Bắc lẫn phía Tây. Đường giao thông nông thôn nêu trên sau khi mở chạy qua đất của bị đơn và nguyên đơn nên bị đơn và nguyên đơn có đất thuộc cả hai bên mặt đường; thửa 327 cũ của bị đơn sau khi mở đường thì phần lớn diện tích của thửa 327 (sau khi mở đường là thửa 118, 119, 120, tờ 13) nằm cùng phía với phần lớn diện tích thửa 325 của nguyên đơn và năm 2003 bị đơn đã chuyển nhượng cho ông K1 một phần diện tích giáp đất thửa 325 cũ (một phần thửa 03 mới) của nguyên đơn, nay Nhà nước đã thu hồi làm Trường tiểu học H2 Trong khi con đường mòn cũ như mục [5.2] đã nêu theo bản đồ địa chính thì trước năm 2003 lại ở bên phía thửa 327 phần có giáp ranh với thửa 325, phù hợp với lời khai của nguyên đơn (*BL 349, 369-373 tập 35; 386-390 tập 36*).

[5.4] Giấy thỏa thuận đổi đất ngày 24-6-1990 bên bà K chỉ có ông N1 là con bà K ký, nội dung không ghi cụ thể diện tích, tứ cận của đất đổi cho nhau. Lời khai làm chứng của ông N1 mâu thuẫn về thời điểm đổi đất, tại biên bản lấy lời khai năm 2019 ông khai đổi đất năm 1989 và hai bên không lập giấy tờ, đến biên bản lấy lời khai năm 2023 ông khai đổi đất năm 1998 và hai bên không lập giấy tờ, chỉ nói miệng; sau khi Tòa án cho ông xem giấy đổi đất năm 1990 thì ông khai trước đó ông nhớ nhầm mà là khoảng 02 năm sau khi đổi đất – sau năm 1998 – hai bên mới lập giấy, khi ký ông không đọc kỹ nội dung nên không biết rằng bị đơn ghi năm đổi đất là 1990 (*BL 64 tập 4; 75 tập 6; 305, 306 tập 32*).

[5.5] Theo tứ cận đất ghi tại các giấy viết tay sang nhượng đất giữa bà K và ông T nêu trên và theo các bản đồ địa chính thì thửa 248 và 249 nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn là một phần của diện tích 6.700m² bà K đã chuyển nhượng cho nguyên đơn vào năm 1999, phù hợp với lời khai của bà K là khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn chưa qua đo đạc mà chỉ ước lượng diện tích theo tứ cận. Còn lời khai của con trai bà K là ông N1 khai phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn cũng trong tổng diện tích đất bà K chuyển nhượng cho nguyên đơn và là phần đất đổi cho bị đơn, nhưng khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn cũng không nói cho nguyên đơn biết việc bà K đổi đất cho bị đơn (*BL 305 tập 32*). Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy rằng trường hợp nếu có việc đổi đất như bị đơn trình bày thì nguyên đơn cũng không biết và nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất thì nguyên đơn không có lỗi, trong khi việc đổi đất không có xác nhận, không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, các chứng cứ về việc đổi đất thì những người trong cuộc cũng không chứng minh được rõ ràng. Còn người làm chứng là ông Nguyễn Văn H1 có lời khai không khớp với ông N1, các dữ kiện theo mô tả của ông H1 trên thực tế không còn, ông không biết vị trí phần đất hoán đổi, ông cho rằng ông biết vị trí đất tranh chấp trên thực tế nhưng mô tả của ông về căn chòi dựng trên đất thì theo lời khai của cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận chưa khi nào có căn chòi dựng trên diện tích đất tranh chấp này. Do đó, lời khai của ông H1 không có cơ sở để sử dụng làm chứng cứ (*BL 310, 311 tập 32; 319 tập 33; 424 tập 38*).

[5.6] Do đó, với thực trạng việc đổi đất như trên thì không có cơ sở để Hội đồng xét xử kết luận việc đổi đất có từ khi nào và vị trí đất đổi chính xác là ở đâu.

[6] Xét quá trình quản lý, sử dụng, đăng ký và kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 248 và 249 đang tranh chấp:

[6.1] Địa bàn xã P có hồ sơ địa chính đầu tiên vào năm 1993. Trước đó thì địa bàn xã P chưa ai đăng ký quyền sử dụng đất. Bị đơn kê khai đăng ký đất năm 1996, từ trước khi bà K chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và sau thời điểm đổi đất cho nhau năm 1990 theo trình bày và chứng cứ bị đơn đưa ra, nhưng bị đơn lại chỉ kê khai đăng ký các thửa 214, 215, 327, 328 từ bản đồ số 13 và bị đơn được cấp Giấy CNQSD đất từ năm 1998, không chồng lấn với đất của bà K sau này chuyển nhượng cho nguyên đơn. Thời điểm này bà K cũng chưa kê khai đăng ký đất mà sau khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bà K năm 1999 thì đến năm 2000 nguyên đơn mới có tên trong sổ mục kê sử dụng thửa đất số 03, từ bản đồ 33 (thửa 325, từ 13 cũ) có diện tích 6.060m² (đất ở 300m² và đất màu 5.760m²). Ngày 30-9-2004 UBND huyện X cấp Giấy CNQSD đất số Đ 177748 cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất số 03, từ bản đồ 33, xã P, huyện X. Đối chiếu với các bản đồ địa chính thấy vị trí thửa 03 vẫn đúng là thửa 325 cũ, nhưng hình thể không hoàn toàn giống với thửa đất cũ và nay không lồng ghép được bản đồ các thời kỳ vì hệ tọa độ khác nhau, tuy nhiên cho đến bản đồ địa chính năm 2000, thửa 03 mới của nguyên đơn vẫn không chồng lấn vào đất của bị

đơn đã được cấp Giấy CNQSD đất năm 1998 (349-354, 368-370 *tập 35*; 386-394 *tập 36*).

[6.2] Thực tế con đường do dân hiến đất đã được địa phương xây dựng năm 2003, con đường được thể hiện tại bản sơ đồ vị trí do Phòng địa chính nông nghiệp huyện X ký ngày 20-8-2003 khi bị đơn làm thủ tục tách thửa 327 cũ để chuyển nhượng cho ông K1. Con đường cắt thửa đất số 03 thành 03 mảnh, trong đó có 02 mảnh đất hình tam giác, hiện nay là thửa 248 và 249 các bên đang tranh chấp nằm ở phía Tây con đường, giáp thửa 121, 123 (tên thửa mới từ năm 2007) của bị đơn, còn 01 mảnh nằm ở phía Đông con đường, giáp thửa 327 cũ (mới 118, 119, 120) của bị đơn chuyển nhượng cho ông K1 và ông Q1. Tuy nhiên tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất cho nguyên đơn thì chỉ căn cứ vào hồ sơ đăng ký, cơ quan đo vẽ không đo vẽ nên chưa trừ diện tích đất nguyên đơn đã hiến làm đường này, đến ngày 30-5-2008, UBND huyện X mới chỉnh lý giảm 333m² hiến làm đường giao thông ra khỏi Giấy CNQSD đất của nguyên đơn (*BL 354, 370, 371, 375 tập 35*).

[6.3] Như trên đã nêu, năm 2003 sau làm đường thì thửa 248, 249 bị tách ra từ thửa 03 cũ, nằm ở phía Tây con đường nông thôn, nguyên đơn cũng khai sau khi đất tách ra nằm bên kia con đường thì do diện tích 02 thửa này nhỏ và đất không bằng phẳng nên không trồng gì trên phần đất tranh chấp. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định rằng trên đất này đã từ lâu không có công trình kiến trúc hay cây trồng, nên không có căn cứ để xác định vợ chồng bị đơn là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp trước thời điểm nguyên đơn được cấp Giấy CNQSD đất. Do đó, diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà K từ năm 1999, đã thực hiện kê khai đăng ký năm 2000 (sau khi bị đơn đã kê khai đăng ký phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn), không tranh chấp với ai và đã được cấp Giấy CNQSD đất đúng theo quy định tại Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 (Điều 49 Luật Đất đai năm 2003). Vợ chồng bị đơn không sử dụng đất thửa 248, 249, không kê khai đăng ký nhưng nay lại sử dụng diện tích đất này là vi phạm Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 11 Luật Đất đai 2024 (*BL 267 tập 29; 299 tập 31*).

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 80m² đất thuộc thửa đất số 248 (một phần lô A) và diện tích 34.7m² đất thuộc thửa số 249 (ký hiệu lô B), cùng thuộc tờ bản đồ số 33, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính ngày 20-8-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá do Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thực hiện là 7.195.060đ, chi phí sao lục hồ sơ do Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện là 1.483.766đ, tổng cộng là 8.679.000đ (làm tròn) do bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã tạm ứng toàn bộ nên bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000đ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điều 34, 37, 38, 39, 228, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 49 Luật Đất đai năm 2003; khoản 47 Điều 3, Điều 11 Luật Đất đai 2024; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị H và phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q, bà Diệp Thị O về việc tranh chấp diện tích 2,8m² đất thuộc một phần thửa 156, tờ bản đồ số 33 và diện tích 3,7m² đất thuộc một phần thửa 123, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q và bà Diệp Thị O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất thửa 248 (mới 57) và 249 (mới 58), tờ bản đồ 33 (mới 124), xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

2.1. Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 80m² thuộc thửa 248 (mới 57), tờ bản đồ số 33 (mới 124), thuộc một phần lô A, có các điểm tọa độ 1-2-3-5-6-9-1 và diện tích đất 34,7m² thuộc thửa 249 (mới 58), tờ bản đồ số 33 (mới 124), thuộc lô B, có các điểm tọa độ 1-2-3-4-5-6-1 của M1 trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X ký ngày 20-8-2024. Các diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177748 ngày 30-9-2004 cho ông Trần Văn T.

2.2. Ông Nguyễn Đăng Q và bà Diệp Thị O phải giao trả quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H.

(Kèm theo Bản án này là Bản trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X ký ngày 20-8-2024).

3. Chi phí tố tụng là 8.679.000đ (*Tám triệu, sáu trăm bảy mươi chín ngàn đồng*), ông Nguyễn Đăng Q và bà Diệp Thị O phải chịu toàn bộ và ông Q, bà O có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị H không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 2.500.000đ (*Hai triệu, năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0006555, ngày 10-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

- Ông Nguyễn Đăng Q và bà Diệp Thị O được miễn.

5. Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

6. Nếu không đồng ý với Bản án này, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BRVT;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ