TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHÚ MỸ** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆTNAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2024/DS-ST
Ngày: 30/12/2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ-RỊA VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Cường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Sơn

2. Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Công Chức - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 25, 30/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2021/TLST-DS ngày 07/4/2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2023/QĐST-DS ngày 22/12/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số: 46/TB-TA ngày 04/6/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 03/2024/QĐST-DS ngày 21/6/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 102/TB-TA ngày 02/12/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1991 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường H, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T là: Ông Hoàng Danh K, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, đường H, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1946 (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số A, đường D, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1952; Hộ khẩu thường trú: Số A, đường D, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện nay: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt)

- Ông Phạm Ngọc Á, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có yêu cầu độc lập – Đều có mặt).

- Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm: 1960 và bà Lê Thị L, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ông T2 có mặt, bà L vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc T2 là: Ông Huỳnh Ngọc H – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh B; địa chỉ: Tổ I, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1963 và bà Tôn Thị Ngọc B1, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ E, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Đều vắng mặt – Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Quốc N1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố V, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt)

- Bà Lê Thị B2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Tôn Đức T3, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ E, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Danh K trình bày:

Ngày 07/02/2017, bà Nguyễn Thị Thanh N2 chuyển nhượng diện tích đất 500m^2 thửa đất số 334, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Lê Văn H1 và bà Tôn Thị Ngọc B1, hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định, hai bên đã tiến hành giao đất, giao tiền, đất đã sang tên cho bà T. Do đất lúc đó cây cỏ mọc um tùm nên không biết chính xác vị trí đất ở đâu.

Đến tháng 12/2020, bà T tiến hành kiểm tra đất để xây dựng nhà thì phát hiện ông Nguyễn Quốc B đã xây dựng toàn bộ công trình trên thửa đất của bà T nên bà T khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất đất 500m^2 thuộc thửa 334, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Quốc B phải tháo dỡ toàn bộ công trình và di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 500m^2 thuộc thửa 334, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị T với hiện trạng đất như ban đầu; bà T không hỗ trợ chi phí di dời. Tại phiên tòa ông K yêu cầu cả bà Trần Thị N vợ ông B phải tháo dỡ công trình cùng ông B để trả lại đất.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ngày 07/02/2017, vợ chồng ông Á, bà T1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 500m^2 thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Tôn Đức T3. Hai bên ký hợp đồng công chứng theo quy định, đất đã sang tên ông Á, bà T1. Các bên đã thực hiện việc giao tiền, giao đất, đất khi đó cây cỏ mọc um tùm nên không biết chính xác vị trí đất. Đến năm 2020, ông Á kiểm tra lại đất để xây nhà thì phát hiện ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N đã xây dựng công trình lấn sang đất đất của ông Á, bà T1 nên ông Á, bà T1 khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 500m^2 thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 13 tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị Tuyết .

Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N phải tháo dỡ toàn bộ công trình và di dời các tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 500m^2 thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 13 tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Á, bà T1 với hiện trạng đất ban đầu; ông Á, bà T1 không hỗ trợ tiền di dời. Qua đo đạc thực tế vợ chồng ông B chỉ lấn chiếm 269,2m^2 nên ông Á, bà T1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ khởi kiện buộc ông B, bà T1 phải trả lại diện tích đất là 269,2m^2.

Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Vào khoảng năm 2017, ông B nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Quốc T2 với tổng diện tích là 1.000m^2 (trong đó có 50m^2 đất thổ cư), ngang 20m, dài hết đất, giá chuyển nhượng là 300 triệu và 50 triệu tiền đất thổ cư, tổng cộng là 350 triệu, ông B đã giao tiền cho ông T2, ông T2 đã giao đất cho ông B. Hai bên chuyển nhượng chỉ viết bằng giấy viết tay, chưa ký hợp đồng công chứng, vì lúc này đất của ông T2 chưa tách sổ được. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông B đã nhờ ông T2 xây nhà Y, xây nhà trên đất. Hiện nay ông T2 mới chỉ sang tên cho ông B được 01 lô 10m ngang thuộc thửa 327, còn 01 lô chưa sang tên. Trước đây ông B có khởi kiện ông T2 nhưng đã rút đơn khởi kiện để hai bên tự thỏa thuận. Qua yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Á, bà N thì ông B không đồng ý vì đất ông T2 chuyển nhượng cho ông B, ông T2 đã chỉ ranh đất cho ông B sử dụng đất. Trường hợp buộc ông B trả đất thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình và trả lại hiện trạng đất như ban đầu.

Theo biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T2 trình bày:

Tòan bộ khu đất có 08 thửa đều có nguồn gốc là của vợ chồng ông T2, bà L. Khi ông T2 tách sổ thì vị trí đất của các thửa do cơ quan nhà nước biết chính xác về tọa độ. Sau đó vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nhau. Đối với đất của ông Á, bà T1 và bà T thì ông không tực tiếp tiếp chuyển nhượng. Vào năm 2017, ông Nguyễn Quốc B có mua của ông T2 02 lô đất với tổng diện tích là 1.000m^2, hai bên lập giấy viết tay. Ông T2 có phân chia từng lô đất ngoài thực địa nên đã giao cho ông Nguyễn Quốc B 02 lô đất giáp với đất của ông T2. Sau đó ông B có xây nhà Y, xây nhà cấp 4 và các công trình phụ khác nhưng ông B không nhờ địa chính vào xác định đúng đất là lỗi của ông B. Do là chỗ quen biết nên ông B có nhờ ông T2 kêu thợ xây nhà Y và công trình khác. Hiện nay vợ chồng ông T2, bà L mới chỉ sang tên cho ông B được 01 lô đất thuộc thửa số 327, tờ bản đồ 13, tại khu phố T, còn 01 lô thì do bà L không đồng ý sang tên nên chưa sang tên được, vì khi ký chuyển nhượng bằng giấy tay bà L không ký tên. Việc lô đất còn lại thì giữa ông T2 với ông B sẽ giải quyết sau, nếu bà L đồng ý ký sang tên thì ông T2 sẽ sang tên cho ông B. Ông T2 yêu cầu đưa ông N3 vào tham gia vụ án và tiến hành đo lại đất của ông N3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn H1 và bà Tôn Thị Ngọc B1 trình bày:

Trước đây vợ chồng ông H1, bà B1 cho ông Nguyễn Quốc T2 vay số tiền 650.000.000 đồng. Khi vay, ông T2 đưa 03 quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 334 để thế chấp. Đến hạn trả nợ ông T2 không thanh toán được nên đã chuyển chuyển nhượng các thửa đất trên cho vợ chồng ông H1 bà B1 để cấn trừ nợ. Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng thì đến năm 2017, ông H1 bà B1 chuyển nhượng thửa 334 cho bà Nguyễn Thị T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đã hoàn tất và giữa bà T, ông H1 bà B1 không có tranh chấp. Khi chuyển nhượng thì ông T2 là người chỉ vị trí đất cho bà T, còn ông H1 bà B1 chỉ thực hiện trên hợp đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông B thì ông H1 bà B1 không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc T2 là ông Huỳnh Ngọc H phát biểu quan điểm:

Các thửa đất tranh chấp đều có nguồn gốc của ông T2, bà L. Ông T2 đã chia thành 08 lô đất ngoài thực địa nhưng không biết chính xác vị trí của thể của các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N3 là người nhận chuyển nhượng của ông T2 ngang 20m (đất phía trong cùng), nay lại lấn thêm 5m, làm dịch chuyển toàn bộ khu đất. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận ranh thực tế của các bên đang sử dụng để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo thẩm quyền, Thẩm phán đã tiến hành thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tuy nhiên, có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành

đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Đến thời điểm xét xử vụ án đã quá thời hạn xét xử.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sơ đồ vị trí đất tranh chấp thì ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N đã xây dựng lấn toàn bộ trên thửa đất 334 của bà Nguyễn Thị T, lấn một phần thửa 333 của ông Á, bà T1. Tại phiên tòa ông B đồng ý, nếu ông lấn đất thì ông đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại hiện trạng ban đầu. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị Tuyết . Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N phải tháo dỡ toàn bộ công trình vật kiến trúc, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại thửa đất số 334 và một phần thửa đất 333 đều tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu P, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà T và ông Á, bà T1. Về chi phí tố tụng giải quyết theo quy định. Ông B, bà Trần Thị N phải chịu án phí nhưng được miễn nộp án phí vì đã trên 60 tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa ông Nguyễn Quốc T2 yêu cầu đưa ông N3 (không rõ họ tên) là người nhận chuyển nhượng đất của ông T2 với chiều ngang 20m, dài hết đất vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; yêu cầu đo lại đất thửa đất của ông N3, các thửa đất còn lại không yêu cầu đo, xét thấy: Ông T2 không cung cấp được họ tên, năm sinh đầy đủ của ông N3, trong vụ án ông T2 không có yêu cầu khởi kiện độc lập gì. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 với ông N3 không liên quan đến vụ án. Trường hợp ông T2 có tranh chấp với ông N3 thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định. Như vậy, ông N3 không liên quan gì đến vụ án này nên các yêu cầu của ông T2 không có căn cứ nên không chấp nhận.

[1.2] Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Bị đơn ông Nguyễn Quốc B và đất tranh chấp tại phường P, thị xã P nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa ông Nguyễn Quốc B khẳng định không còn ủy quyền cho ông Võ Hoàng P, do vậy không đưa ông P vào tham gia tố tụng.

[1.4] Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, ông Trần Văn H2, bà Tôn Thị Ngọc B1, ông Nguyễn Quốc N1, bà Lê Thị B2, ông Tôn Đức T3 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiên, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập còn bị đơn không chấp nhận, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1, xét thấy:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất số 334: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 334 được UBND huyện T (Nay là UBND thị xã P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T2 vào ngày 17/9/2010. Sau đó chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị B2, bà B2 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn H1, bà Tôn Thị Ngọc B1. Ông H1, bà B1 chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị T và chỉnh lý sang tên cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 11/01/2017. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy trình không ai khiếu nại gì; các lần chỉnh lý sang tên đều thực hiện theo quy định của pháp luật.

[3.2] Nguồn gốc thửa đất số 333: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 333 có nguồn gốc của ông Nguyễn Quốc T2, bà Lê Thị Liên T4 cho ông Nguyễn Quốc N1 (cong ông T2) vào ngày 30/12/2010. Ông N1 chuyển nhượng lại cho ông T3 năm 2015. Ngày 09/01/2017 ông T3 sang nhượng lại cho ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 và đã chỉnh lý sang tên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy trình không ai khiếu nại gì; các lần chỉnh lý sang tên đều thực hiện theo quy định của pháp luật.

[3.3] Về sử dụng đất:

+ Bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Ngọc Á và bà Nguyện Thị Tuyết N4 chuyển hượng đất vào tháng 1/2017, khi nhận chuyển nhượng thì các bên có ra chỉ đất nhưng không biết chính xác được tọa độ. Bà T, ông Á, bà T1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất, bàn giao đất thì chưa có ông B, điều này được ông B. Do không biết tọa độ chính xác nên khi ông B xây dựng công trình bà T, ông Á, bà T1 không có ý kiến. Việc phát hiện ông Nguyễn Quốc B lấn đất là khi có nhu cầu sử dụng thì yêu cầu địa chính xuống đo nên mới phát hiện lấn đất.

+ Đối với ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Quốc T2 02 lô với tổng diện tích là 1.000m^2, hai bên có lập giấy viết tay. Ông Nguyễn Quốc T2 là chủ sử dụng của 08 thửa đất cũng không biết vị trí tọa độ chính xác nên đã bàn giao đất cho ông B theo thực tế mà T2 phân chia. Quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông T2, ông B thừa nhận việc xây dựng nhà và các công trình của ông B không xin giấy phép giấy dựng, không xin chính quyền địa phương, không có địa chính đo đạc. Căn cứ vào sự chỉ ranh của ông Nguyễn Quốc B, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã phối hợp với Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B tiến hành đo đạc diện tích đất đang tranh chấp. Ngày 10/8/2022, Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã ban hành sơ đồ vị trí đất tranh chấp. Do sơ đồ này thiếu ký hiệu ở một số điểm ranh địa chính nên ngày 26/12/2024, Trung tâm K ban hành lại sơ đồ vị trí đất tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án để bổ sung thêm một số ký hiệu, còn các diện tích đất không

thay đổi. Do vậy, lấy bản vẽ sơ đồ lập ngày 26/12/2024 hoàn chỉnh hơn để làm căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ vào sơ đồ này thì ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N xây dựng công trình và đang sử dụng lấn toàn bộ diện tích đất 500m^2 thuộc thửa 334 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T và lấn 269,2m^2 thuộc thửa 333 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị Tuyết . Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông Nguyễn Quốc T2, bà Trần Thị L1 cũng đã sang tên cho ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N thửa đất số 327, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Căn cứ vào sơ đồ vị trí này thì thửa đất 327 không phải là vị trí đất mà ông T2 giao cho ông B sử dụng để xây nhà, mà thửa đất cách đó khoảng 35m. Như vậy, ông T2 giao đất cho ông B không đúng với vị trí đất mà ông T2 chuyển nhượng cho ông B mà lại giao đất thuộc quyền sử dụng của bà T và một phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Á, bà T1 cho ông B sử dụng là không đúng, dẫn đến toàn bộ công trình, vật kiến trúc của ông B, bà N xây dựng không nằm trên đất của mình đã nhận chuyển nhượng mà nằm trên đất của bà T, ông Á, bà T1.

[3.4] Đối với công trình, cây trồng trên đất: Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2023 thì toàn bộ tài sản tên đất tranh chấp là của ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N gồm:

Trên thửa 334 thuộc quyền sử dụng của bà T: Có một phần nhà Y với diện tích 5,6m^2, nhà kính, sân bê tông, 01 giếng khoan, cây trồng: Cây Đu đủ, mít, cây mai, cây tắc, cây ổi; phía đuôi đất có một phần nhà Y diện tích 29,4m^2.

Trên thửa 333 thuộc quyền sư dụng của ông Á, bà T1: Có căn nhà một tầng, loại 2, hàng rào móng đá học, 01 bể nước; cây trồng: Cây vú sữa, cây đu đủ, cầy dừa; phía đuôi đất có một phần nhà Y diện tích 10,5m^2.

Xét việc xây dựng các công trình này ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N không xin giấy phép, không báo cho chính quyền địa phương biết, không đo đạc xác định tọa độ lại, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N. Tại phiên tòa ông B cho rằng nếu buộc trả đất thì ông sẽ tự nguyện tháo dỡ và di dời các tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 là có cơ sở cần chấp nhận.

[4] Theo sơ đồ vị trí đất nêu thì ngoài phần đất ông B sử dụng thuộc thửa 334, 333 thì ông B còn sử dụng một phần của thửa 142, 24 (mới 91). Trường hợp ông B có tranh chấp với ông T2 thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Ngoài ra giữa ông Nguyễn Quốc B với ông Phạm Ngọc Á còn có thỏa thuận hoán đổi đất, qua đó ông B đã giao cho ông Á số tiền 250 triệu, sau đó các bên không tiếp tục thỏa thuận, ông Á. Hiện nay ông Á đang còn giữ số tiền này nhưng ông B không tranh chấp nên không xem xét.

[5] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quốc T2, bà Lê Thị L, ông Lê Văn H1, bà Tôn Thị Ngọc B1 không có yêu cầu khởi kiện độc lập nên không xem xét.

[6] Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quốc N1, bà Lê Thị B2, ông Tôn Đức T3 không thu thập được lời khai.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi hết 17.053.000đ (Mười bảy triệu không trăm năm mười ba ngàn đồng), số tiền này bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 đã nộp tạm ứng đủ. Số tiền này ông B, bà N phải chịu nên ông B, bà N có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T số tiền là 8.526.500đ, hoàn lại cho ông Á, bà T1 số tiền là 8.526.500đ.

[8] Về án phí: Ông Nguyễn Quốc B, Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông B, bà N hiện nay đã trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 203 của Luật đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Quốc B:

+ Công nhận diện tích đất 500m^2 thuộc thửa 334, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T.

+ Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, cây trồng trên đất, gồm: Một phần nhà Y với diện tích 5,6m^2, nhà kính, sân bê tông, 01 giếng khoan, cây đu đủ, mít, cây mai, cây tắc, cây ổi, phía đuôi đất có một phần nhà Y diện tích 29,4m^2 và các tài sản phát sinh có trên đất để trả lại diện tích đất 500m^2 thửa đất số 334, tờ bản đồ số 13, tọa tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị T. Vị trí đất tại các điểm 38, 39, 41, 35, 36, 37, 38 theo sơ đồ vị trí đất ngày 26/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Kèm theo sơ đồ vị trí).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N:

+ Công nhận diện tích đất 269,2m^2 thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị Tuyết .

+ Buộc ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, cây trồng trên đất, gồm: Căn nhà một tầng (loại 2), hàng rào móng đá học, 01 bể nước, cây vú sữa, cây đu đủ, cầy dừa, phía đuôi đất có một phần nhà Y diện tích 10,5m^2 và các tài sản phát sinh có trên đất để trả lại diện tích đất 269,2m^2 thửa đất số 333, tờ bản đồ số 13, tọa tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị Tuyết . Vị trí đất tại các điểm 41, 42, 28, 33, 35, 41 theo sơ đồ vị trí đất ngày 26/12/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Kèm theo sơ đồ vị trí).

3. Về chi phí tố tụng: Chi hết 17.053.000đ (Mười bảy triệu không trăm năm mươi ba ngàn đồng), số tiền này bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 đã nộp tạm ứng đủ.

+ Ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 8.526.500đ (Tám triệu năm trăm hai mươi sáu ngàn năm trăm đồng) và thanh toán lại cho vợ chồng ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 số tiền là 8.526.500đ (Tám triệu năm trăm hai mươi sáu ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Quốc B, bà Trần Thị N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006438 ngày 07/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Hoàn trả cho ông Phạm Ngọc Á, bà Nguyễn Thị T1 số tiền tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006640 ngày 08/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh bà R -Vũng Tàu.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (30/12/2024). Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bà Ria - Vũng Tàu;
- VKSND TX. Phú Mỹ. ;
- CCTHADS TX. Phú Mỹ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Văn Cường