

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

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

Bản án số: 30/2021/DS-ST

Ngày: 30-11-2021.

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hà.
2. Ông Nguyễn Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2021; Thông báo số 21A/TB-TA ngày 26 tháng 7 năm 2021 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa; Thông báo số 35/TB-TA ngày 02 tháng 11 năm 2021 về việc mở lại phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các bên đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn D, sinh năm 1981 và bà Lai Thị Hiếu T, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: 67 CG, Phường XL, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Ông D có mặt; bà T vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông D và bà T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1951; địa chỉ: 67 CG, Phường XL, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền số 4457 ngày 23/11/2021). “Có mặt”

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 4Ô3/6, khu phố PT, thị trấn P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có mặt”

2.2. Ông Lâm Thanh T1, sinh năm 1972 và bà Trần Thị L, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: 4Ô3/7, khu phố PT, thị trấn P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Ông T1 và bà L có mặt”

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 4Ô3/6, khu phố PT, thị trấn P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có đơn xin vắng mặt”

3.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 4Ô3/8, khu phố PT, thị trấn P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/12/2019; Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/11/2021; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn D, bà Lai Thị Hiếu T và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Ngày 19/7/2019, nguyên đơn được bà Trần Thị A (Mẹ bà T) lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 124m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, đất được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011088, ngày 24/7/2001. Ngày 27/8/2019, ông D và bà T được xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất tại trang sau của giấy chứng nhận số T 011088.

Nguồn gốc đất do cha, mẹ bà Trần Thị A khai phá để lại cho bà A, năm 1998 bà A xin cấp giấy chứng nhận, đến năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà A cho mẹ con bà Nguyễn Thị H2 ở nhờ trên đất, nhưng khi bà A có nhu cầu sử dụng thì bà H2 không trả nên bà A đã khởi kiện bà H2 tại Tòa án nhân dân huyện D để đòi đất, sau đó bà H2 cùng những người đang sinh sống trên đất đồng ý trả đất cho bà A theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 24/2015/QĐST-DS ngày 31/7/2015 của Tòa án nhân dân huyện D. Bà A đã hỗ trợ cho bà H2 số tiền 30.000.000 đồng để di dời ra khỏi đất.

Thời điểm nguyên đơn được tặng cho đất, toàn bộ đất là đất trồng, hai mặt bên hông và mặt phía sau đã có hàng rào sẵn, mặt phía trước giáp đường đi, sau này nguyên đơn có làm hàng rào.

Sau khi được tặng cho đất nguyên đơn tiến hành đo đạc lại phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H1 và vợ chồng ông Lâm Thanh T1, bà Trần Thị L xây nhà, công trình phụ lấn qua thửa đất 102 của nguyên đơn khoảng hơn 20m², nguyên đơn yêu cầu trả lại đất nhưng không được đồng ý.

Khi khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 trả cho nguyên đơn diện tích đất 14m²; yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L trả cho nguyên đơn diện tích đất 10m²; các diện tích đất trên đều thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn căn cứ kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác định tại Mảnh trích đo ngày 30/3/2020 nên yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 trả lại diện tích đất 15,2m²; yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L trả lại diện tích đất 8,96m², cùng thuộc thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và nộp kèm theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/11/2021, theo đó yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 trả cho nguyên đơn trị giá đối với quyền sử dụng đất 15,2m²; yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L trả cho nguyên đơn trị giá đối với quyền sử dụng đất 8,96m², cùng thuộc thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P.

Nguyên đơn đồng ý với giá đất do Hội đồng định giá tài sản xác định ngày 07/10/2020 và đồng ý với kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 30/3/2020.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ông Q và vợ là bà Nguyễn Thị Thu H1 đang sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, diện tích 85,7m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AH 263553 ngày 29/5/2007. Nguồn gốc thửa đất trên được hợp từ thửa đất số 100 do ông Q được cha, mẹ cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458605 ngày 07/9/1998, diện tích 39,4m² và thửa số 101 nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị Sáu, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458610 ngày 07/9/1998, diện tích 46,3m².

Ngoài diện tích đất 85,7m² trên, còn khoảng hơn 10m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P do ông Q, bà H1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị Hời và ông Tô Văn Tám vào ngày 23/4/1998 (giấy tay do bà H1 đại diện ký).

Toàn bộ diện tích 85,7m² và diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà H2 và ông Tám, ông Q, bà H1 sử dụng ổn định đến nay không bị ai tranh chấp, đã làm nhà ở trên 20 năm và qua nhiều lần sửa chữa nhà nhưng các hộ giáp ranh không ai có ý kiến, tranh chấp gì.

Đất của nguyên đơn thì năm 2001 bà A mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019 bà A tặng cho nguyên đơn. Như vậy, đất bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đất của ông Q, bà H1. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A, Cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc có sự chứng kiến và ký giáp ranh của hộ giáp ranh dẫn đến có sự sai lệch về diện tích trên thực tế. Vì vậy, ông Q không

đồng ý trả diện tích đất 15,2m², thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P cho nguyên đơn.

Đối với kết quả đo đạc và kết quả định giá tài sản, ông Q không phải người yêu cầu nên ông Q không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Lâm Thanh T1 và bà Trần Thị L trình bày:

Ông T1 và bà L đang sử dụng diện tích đất 132,4m², thửa đất số 103, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 557197 ngày 17/11/2000. Nguồn gốc đất do bà L, ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N vào năm 1998. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T1, bà L đã làm móng nhà năm 1998 và năm 1999 xây dựng nhà ở. Khi giao đất, ông N chỉ tới đâu thì bà L, ông T1 rào lại theo ranh ông N giao, sử dụng từ đó đến nay và không biết có một phần đất nằm trong giấy chứng nhận của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng bà L, ông T1 lấn chiếm đất và yêu cầu trả lại diện tích đất 8,96m² là không đúng. Do đó ông T1, bà L không đồng ý trả lại diện tích đất 8,96m², thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P cho nguyên đơn.

Ông T1 và bà L không có ý kiến gì đối với kết quả đo đạc và kết quả định giá tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà H2 cùng với mẹ mình là bà Trần Thị Chi (Đã chết) ở nhờ trên đất của bà Trần Thị A khoảng 50 năm, từ khi bà H2 còn nhỏ đến khi mẹ bà H2 chết thì bà A đòi lại đất nên bà H2 đã trả lại đất cho bà A vào năm 2015 (Theo Quyết định của Tòa án). Bà H2 không biết số thửa, số tờ bản đồ và diện tích là bao nhiêu. Bà H2 có người cô ruột (Không nhớ họ tên, năm sinh, năm mất) ở giáp với đất bà A, cô ruột bà H2 bán đất còn lại một phần đất nhỏ, sau khi cô ruột bà H2 chết ông Q tới tìm bà H2 để hỏi mua lại phần đất này, bà H2 đồng ý bán giấy tay cho ông Q với giá 200.000 đồng. Việc bán đất cho ông Q do một mình bà H2 bán, không có ông Tô Văn Tám.

Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đề ngày 22/9/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày: Bà H1 thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn Q và không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà H1.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn giải quyết vụ án quá 12 tháng là quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định Điều 203 Bộ Luật Tố tụng dân sự và Tòa án không đưa ông Tô Văn Tám vào tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà T; ông Q, bà H1; ông T1, bà L và Sơ đồ đo vẽ lòng ghép bản đồ địa chính ngày 30/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì Quang, bà H1 sử dụng 15,2m² đất; ông T1, bà L sử dụng 8,96m² đất thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 của ông D và bà T. Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự, Điều 166 Luật đất đai có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định của Luật dân sự và Luật đất đai bằng trị giá như yêu cầu của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án đủ cơ sở nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Về thẩm quyền: Quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp và bị đơn có nơi cư trú tại thị trấn P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại tổng diện tích đất 24,16m² tại thửa 102, tờ bản đồ số 27, thị trấn P, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tách vụ án: Ban đầu vụ án được thụ lý số 01/2020/TLST-DS ngày 03/01/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, nhưng do vụ án có các yêu cầu khác nhau, cần tách thành hai vụ án dân sự để giải quyết được nhanh gọn hơn nên ngày 06/3/2020, Tòa án đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-TVA tách vụ án trên thành vụ án thụ lý số 01/2020/TLST-DS ngày 03/01/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” (Đã giải quyết xong) và vụ án thụ lý số 33/2020/TLST-DS ngày 06/3/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” (Vụ án đang giải quyết). Việc tách vụ án của Tòa án phù hợp với quy định tại Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Q, bà H1 trả cho nguyên đơn diện tích đất 14m²; yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L trả cho nguyên đơn diện tích đất 10m²; các diện tích đất trên đều thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì ông Q, bà H1 sử dụng 15,2m² đất và ông T1, bà L sử dụng 8,96m² đất thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P của nguyên đơn, do đó nguyên đơn yêu cầu ông Q, bà H1 và ông T1, bà L trả diện tích đất cho nguyên đơn theo đo đạc thực tế. Xét thấy, so với yêu

cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn có sự thay đổi về diện tích đất, nhưng do điều kiện đo đạc thực tế, do đó không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện (Kèm theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/11/2021), theo đó yêu cầu ông Q, bà H1; ông T1, bà L trả cho nguyên đơn trị giá đối với quyền sử dụng đất diện tích 15,2m² và 8,96m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy yêu cầu sửa đổi, bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H1 theo luật định.

[2]. *Về nội dung:* Nguyên đơn yêu cầu ông Q, bà H1 trả cho nguyên đơn diện tích đất 15,2m²; yêu cầu ông T1, bà L trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 8,96m²; các diện tích đất trên thuộc một phần thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D do nguyên đơn đứng tên chủ sử dụng.

Bị đơn ông Q cho rằng phần đất ông Q, bà H1 sử dụng khoảng hơn 10m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P do ông Q, bà H1 nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nguyễn Thị H2 và ông Tô Văn Tám ngày 23/4/1998 (Giấy tay do bà H1 đại diện ký). Ông Q, bà H1 đã xây dựng nhà cùng các công trình phụ trên phần đất này và sử dụng ổn định hơn 20 năm nay, không ai tranh chấp. Khi Cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A (Người tặng cho nguyên đơn đất) không tiến hành đo đạc có sự chứng kiến và ký giáp ranh của hộ giáp ranh dẫn đến có sự sai lệch về diện tích trên thực tế. Do đó, ông Q không đồng ý trả lại diện tích đất 15,2m², thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P cho nguyên đơn.

Bị đơn ông T1 và bà L cho rằng phần đất 8,96m² thuộc thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, ông T1 và bà L sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N vào năm 1998; cùng trong năm 1998 ông T1, bà L đã làm móng nhà và xây dựng nhà năm 1999; khi giao đất ông N chỉ tới đầu thì bà L, ông T1 rào lại và sử dụng tới đó. Ông T1 và bà L không biết phần đất này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Nay, ông T1 và bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:*

- Thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, diện tích 124m² do cha, mẹ của bà Trần Thị A để lại. Ngày 15/4/1998, bà A làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 24/7/2001 được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận số T 011088. Ngày 19/7/2019, bà A tặng cho ông D và bà T toàn bộ thửa đất trên; ngày 27/8/2019 ông D và bà

T được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011088.

- Thừa đất số 103, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, diện tích 132,4m² do cha mẹ ông Phạm Văn N để lại. Ngày 15/4/1998, ông N làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 07/9/1998 được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458699. Ngày 30/5/2000, ông N cùng bà Nguyễn Thị Trù lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông T1, bà L và đến ngày 17/11/2000 ông T1, bà L được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458699.

- Thừa đất 100 (Thừa cũ là 100 và 101), tờ bản đồ số 27 thị trấn P, diện tích 85,7m² có nguồn gốc nhập từ thừa đất số 100 (Cũ), ông Q được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458605 ngày 07/9/1998, diện tích 39,4m² đất thổ cư, nguồn gốc đất do cha mẹ ông Q cho và thừa đất số 101 do bà Mai Thị Sáu khai phá trước năm 1975, được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 458610 ngày 07/9/1998, diện tích 46,3m² đất thổ cư, ngày 03/6/2005, bà Sáu chuyển nhượng cho ông Q, bà H1 và ngày 01/8/2005 ông Q, bà H1 được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên quyền sử dụng tại trang sau của giấy chứng nhận số M 458610. Ngày 29/01/2006 ông Q, bà H1 làm thủ tục xin hợp thửa 100 và thửa 101, đến ngày 29/5/2007 ông Q, bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện D hợp hai thửa đất trên thành thửa đất số 100 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số AH 263553, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, diện tích 85,7m².

Xét thấy, thửa đất 102 của nguyên đơn nằm liền kề với thửa đất số 100 của ông Q, bà H1 và thửa 103 của ông T1, bà L. Trong quá trình sử dụng đất các bên đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất qua việc kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận quyền sử dụng đất vào trang sau của giấy chứng nhận, nhưng không ai khiếu nại, thắc mắc cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc xác nhận nêu trên, đồng thời các bên đều xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc xác nhận quyền sử dụng cho mình đều hợp pháp và có giá trị pháp lý. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các quyền sử dụng đất nêu trên của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hợp pháp.

[4]. *Xét yêu cầu đương sự:*

[4.1]. Nguyên đơn cho rằng ông Q, bà H1 sử dụng của nguyên đơn diện tích đất 15,2m² và ông T1, bà L sử dụng của nguyên đơn diện tích đất

8,96m²; đất thuộc một phần thửa đất 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D nên yêu cầu ông Q, bà H1 và ông T1, bà L trả lại đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Q cho rằng phần đất hơn 10m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P do vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng của bà H2 và ông Tám bằng giấy tay ngày 23/4/1998. Tại phiên tòa bà H2 thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Q, bà H1 một phần đất nhưng không phải đất của bà H2 mà đất của cô ruột bà H2 (Đã chết lâu, không nhớ họ, tên). Xét thấy, tờ giấy có nội dung “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 23/4/1998 (Bản phô tô) do ông Q giao nộp cho Tòa án không thể hiện vị trí đất, không có số thửa, số tờ bản đồ nên không xác định được phần này có phải vị trí đất tranh chấp hay không, mặt khác bà H2 không phải chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất này, nếu như có việc chuyển nhượng đất cho ông Q, bà H1 như trên là trái quy định. Do đó, ông Q cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất trên với bà H2 và ông Tám bằng giấy tay là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn ông T1 và bà L cho rằng phần đất 8,96m² thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D do ông T1, bà L nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn N, khi nhận chuyển nhượng đất được ông N chỉ ranh đất tới đâu thì rào lại sử dụng tới đó. Xét thấy lời trình bày của ông T1, bà L như trên là thiếu căn cứ pháp lý, bởi đất ông N đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, có vị trí, kích thước tứ cận và diện tích để xác định.

Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện ông Q và bà H1; ông T1 và bà L là người sử dụng đất liền kề với đất của nguyên đơn và được cấp giấy chứng nhận trước bà A (Là người tặng cho nguyên đơn đất) và trong quá trình ông Q và bà H1; ông T1 và bà L sử dụng đất đã qua các lần điều chỉnh biên động như đăng ký sang tên, nhập thửa (ông Q, bà H1), nhưng không có căn cứ nào thể hiện ông Q và bà H1; ông T1 và bà L kê khai, đăng ký đối với các phần đất trên.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011088 do Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp cho bà Trần Thị A ngày 24/7/2001 đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 xã P (Nay là thị trấn P), diện tích 124m². Ngày 19/7/2019, bà A tặng cho ông D, bà T toàn bộ quyền sử dụng đất trên và ngày 27/8/2019 ông D, bà T được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất theo cơ sở pháp lý điều chỉnh thay đổi tại trang thứ 4 của giấy chứng nhận số T 011088.

Căn cứ kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác định tại Mẫu trích đo địa chính ngày 30/3/2020 thể hiện, ông Q và bà H1 sử dụng 15,2m² đất thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P; ông T1 và bà L sử dụng 8,96m² đất thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

Như vậy, có căn cứ xác định Quang và bà H1 sử dụng 15,2m² đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn; ông T1, bà L sử dụng 8,96m² đất thuộc quyền sử dụng nguyên đơn. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn buộc ông Q và bà H1; ông T1 và bà L trả lại cho nguyên đơn diện tích đất nêu trên là phù hợp.

[4.2]. *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả diện tích quyền sử dụng đất bằng trị giá.*

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án ngày 07/10/2020 và lời trình bày của ông Q, ông T1, bà L tại phiên tòa thấy rằng, phần đất 15,2m² và 8,96m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P hiện ông Q, bà H1 và ông T1, bà L đã xây dựng nhà cùng công trình, vật kiến trúc trên đất; đồng thời tại phiên tòa nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Q, bà H1 và ông T1, bà L trả cho nguyên đơn trị giá quyền sử dụng đất sử dụng của nguyên đơn. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận buộc ông Q, bà H1 và ông T1, bà L trả cho nguyên đơn trị giá quyền sử dụng đất diện tích 15,2m² và 8,96m² thuộc thửa 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 07/10/2020, Hội đồng định giá xác định quyền sử dụng đất có giá 8.000.000đ/1m².

Ông Q và bà H1 sử dụng 15,2m² đất của nguyên đơn nên có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn trị giá quyền sử dụng đất là:

$$15,2\text{m}^2 \times 8.000.000\text{đ} = 121.600.000 \text{ đồng.}$$

Ông T1 và bà L sử dụng của nguyên đơn diện tích đất 8,96m² nên có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn trị giá quyền sử dụng đất là:

$$8,96\text{m}^2 \times 8.000.000\text{đ} = 71.680.000 \text{ đồng.}$$

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Ông Q và bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất 15,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

Ông T1 và bà L được quyền sử dụng diện tích đất 8,96m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

Vị trí, kích thước diện tích quyền sử dụng đất được xác định theo Mạnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lập ngày 30/3/2020.

Ông D, bà T; ông Q, bà H1; ông T1 và bà L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đối với diện tích đất 15,2m² và 8,96m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

[6]. *Về án phí và chi phí tố tụng:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Q, bà H1 và ông T1, bà L phải chịu án phí dân sự

sơ thẩm có giá ngạch tương ứng trị giá tài sản tranh chấp và phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

- Về án phí:

+ Ông Q và bà H1 phải chịu án phí có giá ngạch là:

121.600.000 đồng x 5% = 6.080.000 đồng.

+ Ông T1 và bà L phải chịu án phí có giá ngạch là:

71.680.000 đồng x 5% = 3.584.000 đồng.

+ Ông D và bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 1.600.000 đồng và chi phí đo đạc là 1.450.000 đồng (Đã làm tròn số), tổng cộng là 3.850.000 đồng do nguyên đơn nộp tạm ứng nên buộc ông Q, bà H1 và ông T1, bà L trả lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn, cụ thể:

+ Ông Q và bà Hải phải trả lại cho ông D và bà T chi phí tố tụng là 1.925.000 đồng.

+ Ông T1 và bà L phải trả lại cho ông D và bà T chi phí tố tụng là 1.925.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 256, Điều 258 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 3 Điều 155, Điều 164, Điều 166 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn D và bà Lai Thị Hiếu T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q; ông Lâm Thanh T1; bà Trần Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn D và bà Lai Thị Hiếu T trị giá quyền sử dụng đất diện tích 15,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D số tiền là 121.600.000 đồng (Một trăm hai mươi một triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Buộc ông Lâm Thanh T1 và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn D và bà Lai Thị Hiếu T trị giá quyền sử dụng đất diện tích 8,96m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D số tiền là 71.680.000 đồng (Bảy mươi một triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 được quyền sử dụng diện tích đất 15,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

5. Ông Lâm Thanh T1 và bà Trần Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 8,96m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

Vị trí, kích thước diện tích quyền sử dụng đất trên được xác định theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lập ngày 30/3/2020. (Có sơ đồ Mảnh trích đo kèm theo bản án)

Ông Nguyễn D, bà Lai Thị Hiếu T; ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Thu H1; ông Lâm Thanh T1 và bà Trần Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đối với diện tích đất 15,2m² và 8,96m² thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 27 thị trấn P, huyện D.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 6.080.000 đồng (Sáu triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

- Buộc ông Lâm Thanh T1 và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.584.000 đồng (Ba triệu năm trăm tám mươi tư nghìn đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn D và bà Lai Thị Hiếu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002403 ngày 02 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Thu H1 trả lại cho ông Nguyễn D và bà Lai Thị Hiếu T chi phí tố tụng là 1.925.000 đồng (Một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Buộc ông Lâm Thanh T1 và bà Trần Thị L trả lại cho ông Nguyễn D và bà Lai Thị Hiếu T chi phí tố tụng là 1.925.000 đồng (Một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

9. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 BR-VT;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy