

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ RIỀNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **43/2022/DS-ST**

Ngày: 16/02/2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG - TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Tấn Trường
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Văn Khuyển
Ông Nguyễn Hoàng Hanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Xuân Giáp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2022/TLST-DS ngày 14/3/2022, về việc “*Tranh chấp QSD đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 12/10/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/QĐST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 39/TB-TA ngày 02 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Xuân T, sinh năm 1956; Địa chỉ: Thôn 8, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Thái H – Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước; Địa chỉ liên hệ: Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Phước, đường T, Phường T, Thành phố Đ, Tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nhâm Văn T, sinh năm 1979; Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ: Thôn 5, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Sở TN.

Địa chỉ: Quốc lộ N, Phường TP, Thành phố Đ, Tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền: Ông Triệu Ngọc D – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện P (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân Huyện P;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T – Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường Huyện P; Địa chỉ: Trung Tâm hành chính Huyện P, Xã B, Huyện P, Tỉnh Bình Phước (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

+ Bà Mai Thị Th, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn 8, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

+ Ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1966; Bà Trương Thị L, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Thôn 5, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

+ Bà Lê Thị Th, sinh năm 1984; Ông Trương Như T, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Thôn 5, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

+ Bà Khiếu Thị L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn 7, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Mai Xuân T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th thống nhất trình bày:

Năm 1983, gia đình ông bà có khai phá thửa đất tại Thôn 4 (nay là Thôn 5), Xã L, diện tích khoảng 03 xào (*theo kết quả đo đạc gồm 02 phần: Phần 1: diện tích 1.191,4m², phần 2 diện tích 662,9m²*), sau khi khai phá thì tiến hành canh tác nhiều loại cây trồng, hiện nay là cây điều để quản lý, thu hoạch không có tranh chấp với ai, phần đất khai phá có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp đất bà L, sau đó chuyển quyền cho bà Th, ông T rồi bà Th, ông T chuyển nhượng cho bà L, ông Th và bà L, ông Th đã chuyển nhượng cho ông T, bà Th; Phía Nam giáp suối; phía Tây giáp đất ông Đ, bà H, phần đất đã được ông bà khai phá và đăng ký kê khai QSD đất với chính quyền địa phương nhưng chưa được cấp sổ. Quá trình sử dụng đất thì đất có ranh, mốc giới rõ ràng, đến khi vợ chồng ông T, bà Th vào sử dụng đất thì phá hàng rào để lấn sang phần đất của gia đình ông bà. Việc phân đất của gia đình ông bà khai phá nhưng lại được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L, sau này là bà Th, ông T, rồi ông T, bà Th thì ông bà không hề biết. Chỉ đến khi có tranh chấp với ông T, bà Th thì mới biết đất đã cấp cho các hộ này. Sau đó ông có khiếu nại đến UBND xã L để giải quyết tranh chấp nhưng không thành nên ông bà khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết: Xem xét công nhận phần diện tích đất tranh chấp (*theo kết quả đo đạc gồm 02 phần: Phần 1: diện tích 1.191,4m², phần 2 diện tích 662,9m²*) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà. Buộc T, Th trả lại phần đất lấn chiếm này. Đồng thời kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T, bà Th để điều chỉnh lại phần đất lấn chiếm của gia đình ông bà.

Bị đơn ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th thống nhất trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà L, ông Th thửa đất 14.300m² tại thôn 4 (nay là thôn 5), xã L với giá chuyển nhượng 820

triệu đồng, thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do bà Th, ông T (là em của bà L) đứng tên và đã chuyển nhượng cho bà L, ông Th nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà L, ông Th và vợ chồng bà Th, ông T thống nhất sẽ làm thủ tục sang tên từ bà Th, ông T sang cho vợ chồng ông bà, việc chuyển nhượng đã làm hợp đồng công chứng và sau đó vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CG 317662, số vào sổ CS 02904 do Sở TN cấp ngày 16/6/2017 đứng tên ông bà, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 diện tích 14.300,1m² tại thôn 4 (nay là thôn 5), xã L, thửa đất có tứ cận: Phía bắc giáp đường đất, phía Nam giáp đất ông Nhuận và một phần suối, Phía Đông giáp ông Nhuận; Phía Tây giáp suối và một phần đất ông Đ. Khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà L, ông L đã chỉ ranh, giao đất rõ ràng theo đúng hiện trạng giấy chứng nhận QSD đất.

Khi giao đất thì bà L, ông Th không thông báo cho ông bà biết về phần đất gia đình ông T đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của bà Th, ông T mà hiện tại là ông bà. Sau khi sử dụng đất được khoảng 01 tháng thì mới phát hiện phần đất ông T đang sử dụng nằm trong thửa đất ông bà nhận chuyển nhượng. Ông bà có đến nhà bà L, ông Th yêu cầu trả lại tiền để ông bà trả đất cho ông T nhưng bà L, ông Th không đồng ý vì cho rằng đã mua đứt bán đoạn xong.

Về nguồn gốc thửa đất trước đây đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L (là mẹ bà Th, ông T) năm 2003, đến năm 2010 thì tặng cho bà Th, ông T, năm 2017 vợ chồng bà Th, ông T đã cấp đổi QSD đất theo chính quy diện tích 14.300,1m². Sau đó ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất nêu trên. Thửa đất qua các lần cấp giấy chứng nhận QSD đất thể hiện cạnh phía Tây giáp suối, không hề giáp với đất ông T. Do đó việc ông T khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSD đất của ông bà là không có căn cứ. Ông bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trương Thị L, ông Nguyễn Đình Th thống nhất trình bày: Vào đầu năm 2017, ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất là 14.300,1m² của vợ chồng Th, T (là em ruột bà L), đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà Th, ông T, khi chuyển nhượng thì không tiến hành đo đạc lại và cũng chưa làm thủ tục sang tên. Sau khi chuyển nhượng, ông bà vào quản lý, sử dụng đất được khoảng 03 tháng, khi sử dụng ông bà có tiến hành mót mương làm ranh ở các bên, riêng phần giáp đất ông T thì đất dốc không mót mương được nên chỉ chất cây củi khô để làm ranh, thửa đất khi sử dụng có tứ cận phía Bắc giáp đường, phía Nam một phần giáp suối, một phần giáp ông Nh; phía Đông giáp đất ông Nh và phía Tây giáp đất H, Đ và một phần dưới suối giáp đất ông T. Ông bà không biết ông T sử dụng đất từ khi nào nhưng khi vào sử dụng đất thì ông T đã quản lý, sử dụng trước đó. Sau khi quản lý, sử dụng được khoảng 03 tháng thì tiến hành chuyển nhượng lại cho ông T, bà Th, hai bên thống nhất sẽ làm thủ tục sang tên từ bà Th, ông T qua cho ông

T, bà Th theo giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp, không đo đạc lại và giao cho ông T, bà Th quản lý, sử dụng đúng phần đất ông bà quản lý, sử dụng. Ông bà không biết phần đất ông T sử dụng lại nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của bà Th, ông T mà nay là ông T, bà Th. Ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông T, bà Th theo thực tế sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Lê Thị Th, ông Trương Như T thống nhất trình bày: Ông bà là em ruột của bà L, ông Th. Năm 2010, ông bà được mẹ là bà Khiếu Thị L tặng cho thửa đất diện tích 13.332m² tại thôn 4, xã L, tứ cận: phía Bắc giáp đường, phía Nam một phần giáp suối, một phần giáp ông Nh; phía Đông giáp đất ông Nh và phía Tây giáp đất H Đ và một phần dưới suối giáp đất ông T, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L và đã làm thủ tục sang tên cho ông bà. Đến năm 2017 Nhà nước có chủ trương cấp đổi sổ chính quy thì ông bà đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất chính quy diện tích 14.300,1m², thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20. Cũng đầu năm 2017 ông bà chuyển nhượng đất cho bà L, ông Th nhưng chưa làm thủ tục sang tên, khi chuyển nhượng thì đã giao đất cho bà L, ông Th quản lý, sử dụng và mớ c mươn làm ranh theo đúng thực tế sử dụng nêu trên. Sau đó bà L, ông Th chuyển nhượng lại cho ông T, bà Th và có nhờ ông bà ký thủ tục sang tên trực tiếp cho ông T, bà Th, còn thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà L, ông Th và ông T, bà Th thì ông bà không biết. Đối với phần đất tranh chấp thì gia đình ông T quản lý, sử dụng từ trước khi ông bà vào sử dụng đất cho đến nay. Ông bà không tranh chấp gì đối với phần đất của ông T. Còn phần đất ông Tuyên lại nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông bà và hiện nay là ông T bà Th thì ông bà không hề biết. Ông bà không chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà L, ông Th. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì thực tế phần đất tranh chấp do ông T sử dụng thì trả cho ông T. Ông bà không có ý kiến gì khác.

Bà Khiếu Thị L trình bày: Bà là mẹ ruột của bà Th, còn ông T là con rể. Bà có thửa đất 13.332m² tại thôn 4 (nay là thôn 5), xã L, nguồn gốc do vợ chồng bà khai phá từ năm 1984, đến năm 2003 thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà. Khi sử dụng đất thì thửa đất có một phần giáp suối và một phần giáp đất ông T ở dưới suối, quá trình sử dụng thì không có tranh chấp gì. Đến năm 2010 bà tặng thửa đất cho vợ chồng bà Th, ông T và bà Th, ông T cũng sử dụng đất đúng hiện trạng bà sử dụng trước đó, không tranh chấp với ai. Sau đó bà Th, ông T chuyển nhượng đất cho bà L, ông Th thì tôi có biết nhưng không rõ nội dung. Còn việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho tôi, sau này là bà Th, ông T, trong đó có phần đất của ông T thì tôi không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có ý kiến gì và cũng xin được giải quyết vắng mặt.

Đại diện Sở TN trình bày: Tại Công văn số 1776/STNMT-VPĐKKĐĐ ngày 18/8/2022, Sở TN trình bày: Trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số CD 470897, số vào sổ CS 01626/CDOI ngày 16/01/2017 cho bà Th, ông T và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Th, ông T sang ông T, bà Th

theo giấy chứng nhận QSD đất số CG 317662, số vào sổ CS 02904/CN ngày 16/6/2017 đối với thửa đất 10, tờ bản đồ số 20 diện tích 14.300,1m² là đúng quy định pháp luật.

Đối với việc cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất cho Th, T năm 2017 thì không tiến hành đo đạc lại mà căn cứ bản đồ địa chính chính quy xã L đã được phê duyệt để cấp đổi theo chương trình cấp đổi chính quy đồng loạt bản đồ địa chính đã được niêm yết tại địa phương theo đúng quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền ông Triệu Ngọc D thống nhất và bảo lưu ý kiến trình bày theo công văn trên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện UBND huyện P trình bày: Tại Công văn số 1156/UBND-NC ngày 17/8/2022 UBND Huyện P trình bày: Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất số X 428079, số vào sổ 1598/cq QSDĐ/UB do UBND huyện PL cấp ngày 27/10/2003 cho hộ bà Khiếu Thị L và giấy chứng nhận QSD đất số BA 990992, số vào sổ CH 00136/TC ngày 15/6/2010 đứng tên bà Th, ông T đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 8 diện tích 13.332m² tại thôn 4 (nay là thôn 5) xã L là đúng quy định pháp luật.

Đối với vụ án đang tranh, UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh T thống nhất ý kiến trình bày theo công văn trên và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Mai Xuân T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Th đề nghị Tòa án xem xét công nhận 02 phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà. Ông bà cũng đồng ý giao 02 phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông T, bà Th quản lý, sử dụng và đồng ý để vợ chồng ông T, bà Th hoàn trả lại giá trị QSD đất và tài sản trên đất cho ông bà theo kết quả định giá của Tòa án trong thời hạn đến ngày 19/4/2023, trong thời gian này ông bà vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp cho đến khi gia đình ông T, bà Th thanh toán xong.

- Bị đơn ông T, bà Th cho rằng việc ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất là hợp pháp đúng quy định pháp luật nhưng khi vào quản lý sử dụng thì phát hiện gia đình ông T đang sử dụng một phần thửa đất đã cấp của ông bà dẫn đến tranh chấp. Quá trình hòa giải tại UBND xã L và giải quyết tại Tòa án thì gia đình bà L, ông Th, bà Th, ông T và bà L điều thừa nhận phần đất này là của gia đình ông T. Do đó, ông bà đồng ý trả lại phần đất tranh chấp cho gia đình ông T, tuy nhiên ông bà có nguyện vọng được quản lý, sử dụng đất và sẽ thanh toán bằng giá trị QSD đất và tài sản trên đất cho ông T theo kết quả định giá của Tòa

án và ông cũng xin được thanh toán trong thời hạn đến ngày 19/4/2023, trong thời gian này thì ông bà vẫn đồng ý để cho gia đình ông T quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp cho đến khi thanh toán xong. Đồng thời ông bà cũng đề nghị Tòa án ghi nhận quyền được yêu cầu vợ chồng bà L, ông Th hoàn trả lại giá trị QSD đất khi chuyển nhượng đất nhưng giao thiếu và bồi thường thiệt hại theo quy định.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn ông T, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự nêu trên.

* Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa: (Có bản phát biểu riêng)

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân T.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Mai Xuân T, bà Mai Thị Th với ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th, theo đó:

Ông T, bà Th được quyền quản lý, sử dụng đối với 02 phần diện tích đất tranh chấp.

Ông T, bà Th có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T, bà Th giá trị QSD đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá là 246.220.000 đồng.

Đối với việc bà L, ông Th chuyển nhượng đất cho ông T, bà Th nhưng giao thiếu đất thì ông T, bà Th có quyền khởi kiện trong vụ án khác để được giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về việc giải quyết về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét thấy, đây là vụ kiện dân sự “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*” tọa lạc tại Thôn 5, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước do ông Mai Xuân T thực hiện quyền khởi kiện; người bị kiện ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th, cùng địa chỉ: Thôn 5, Xã L, Huyện P, Tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L, ông Nguyễn Đình Th, bà Nguyễn Thị Th, ông Trương Như

T, bà Khiếu Thị L, đại diện Sở TN và đại diện UBND huyện P có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc gồm 02 phần: Phần 1 diện tích 1.191,4m² (trong đó có 134,8m² hành lang bảo vệ suối), tứ cận: Phía Bắc giáp đất H Đ, phía Nam, Đông giáp đất Ông T, bà Th, phía Tây giáp suối; Phần 2 diện tích 662,9m² (trong đó có 134m² hành lang bảo vệ suối), tứ cận: Phía Bắc, Đông, Nam giáp đất Ông T, bà Th, phía Tây giáp suối điều tọa lạc tại Thôn 4 (nay là Thôn 5), Xã L, Huyện H, Tỉnh Bình Phước. Cả hai phần đất đều nằm trong thửa đất số 10, tờ bản đồ số 20 đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CG 317662, số vào sổ CS 02904 do Sở TN cấp ngày 16/6/2017 đứng tên ông T, bà Th.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Ông T, bà Th xác định phần đất tranh chấp được ông bà khai phá từ năm 1983 và quản lý, sử dụng cho đến nay, quá trình sử dụng ông bà đã tiến hành canh tác, trồng điều để trực tiếp quản lý, thu hoạch. Phần đất tranh chấp giáp ranh với đất của bà L, sau này là bà Th, ông T và bà L, ông Th. Việc ông bà sử dụng đất thì gia đình bà L, sau này là vợ chồng bà Th, ông T và vợ chồng bà L, ông Th thừa nhận và xác nhận có việc ông bà quản lý, sử dụng tạo dựng tài sản trên đất từ trước và cũng không có tranh chấp. Tuy nhiên, đến năm 2018, sau khi ông T, bà Th nhận chuyển nhượng thửa đất của bà L, ông Th thì xảy ra tranh chấp với ông bà.

Quá trình sử dụng, ông bà cho rằng đã tiến hành kê khai đăng ký QSD đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, qua xác minh thì ông bà không làm thủ tục kê khai đăng ký đối với phần đất này mà chỉ có đăng ký kê khai đối với thửa đất khoản 6,3ha nằm giáp ranh (bên kia suối) với phần đất tranh chấp. Còn đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 10 đã được cấp GCNQSDĐ lần đầu cho bà L ngày 27/10/2003 theo GCNQSDĐ số X 428079 do UBND huyện PL cấp diện tích 13.332m²; Năm 2010, bà L tặng cho bà Th, ông T và được UBND Huyện BGM cấp GCNQSDĐ số BA 990992 ngày 15/6/2010, đến năm 2017, vợ chồng Th, T làm thủ tục cấp đổi thành thửa số 10 diện tích 14.300,1m² theo GCNQSDĐ số CD 470897 do Sở TN cấp ngày 16/01/2017. Sau đó, bà Th, ông T chuyển nhượng lại thửa đất cho bà L, ông Th (nhưng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng), bà L ông Th tiếp tục chuyển nhượng cho ông T, bà Th thửa đất này và tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (thông qua thủ tục chuyển nhượng) từ bà Th, ông T cho ông T bà Th và được Sở tài TN cấp GCNQSDĐ số CG 317662, ngày 16/6/2017.

Mặc dù, phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà L, sau này là bà Th, ông T nhưng cả bà L, bà Th, ông T và bà L, ông Th đều thừa nhận phần đất tranh chấp là do ông T, bà Th khai phá và trực tiếp quản lý, sử dụng; quá trình kê khai đăng ký QSD đất thì bà L, sau này là bà Th ông T

không biết phần đất ông T sử dụng đã được cấp cho bà L, sau này là bà Th, ông T; đồng thời vào năm 2017 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất theo chính quy thì cũng không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính chính quy của UBND Xã L để cấp dẫn đến việc không phát hiện ra đất của ông T đang quản lý, sử dụng đã cấp cho bà L sau này là bà Th, ông T. Sau đó bà Th, ông T chuyển nhượng cho bà L, ông Th và bà L, ông Th chuyển nhượng lại cho ông T, bà Th cũng không đo đạc thực tế mà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng theo giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Th, ông T dẫn đến việc chuyển nhượng cả phần đất của ông T cho ông T, bà Th.

Như vậy, từ những nhận định trên có đủ căn cứ để xác định 02 phần đất tranh chấp diện tích 1.191,4m² và 662,9m² cùng tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Th, điều này đã được các bên đương sự thừa nhận nên yêu cầu công nhận hai phần đất trên thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Th là có căn cứ, được chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông T, bà Th và ông T, bà Th thống nhất thỏa thuận: Ông T, bà Th được quyền quản lý, sử dụng đối với 02 phần đất trên cùng tài sản trên đất; Ông T, bà Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T, bà Th giá trị QSD đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá của Tòa án ngày 04/8/2022 là 246.220.000 đồng. Đồng thời ông T, bà Th cũng đồng ý để ông T, bà Th thanh toán trong thời hạn đến ngày 19/4/2023. Xét thấy việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện nên được ghi nhận.

[4] Tại phiên tòa ông T, bà Th cho rằng bà L, ông Th chuyển nhượng QSD đất trong đó có cả phần đất của ông T, bà Th dẫn đến thiệt hại cho ông bà nên yêu cầu bà L, ông Th bồi thường cho ông bà. Đối với yêu cầu này sẽ được tách ra giải trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] *Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:*

- Chi phí đo đạc 6.993.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 6.000.000 đồng, tổng cộng 12.993.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà Th phải chịu số tiền trên. Do ông T đã nộp nên bị đơn ông T, bà Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền này.

[8] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn ông T không phải chịu.

Bị đơn ông T, bà Th phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định, cụ thể: 246.220.000 đồng x 5% = 12.311.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a, c khoản 1, Điều 39, các Điều 35, 40, 71; các Điều 104, 147, 164, 165; Điều 201, 227, 228, 235, 266; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 105, 106, 171 Luật đất đai 2003; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Các Điều 26, 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Xuân T về việc tranh chấp QSD với ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th;

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Mai Xuân T, bà Mai Thị Th với ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th.

1.1 Ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 1.191,4m² (trong đó có 134,8m² hành lang bảo vệ suối), tứ cận: Phía Bắc giáp đất H Đ, phía Nam, Đông giáp đất ông T, bà Th, phía Tây giáp suối và phần diện tích 662,9m² (trong đó có 134m² hành lang bảo vệ suối), tứ cận: Phía Bắc, Đông, Nam giáp đất ông T, bà Th, phía Tây giáp suối, cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thôn 4 (nay là thôn 5), xã L, Huyện P, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CG 317662, sổ vào sổ CS 02904/CN được Sở TN ngày 16/6/2017 đứng tên ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th.

(Có trích đo bản đồ địa chính ngày 08/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước kèm theo).

1.2 Ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Mai Xuân T, bà Mai Thị Th số tiền 246.220.000 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) trong thời hạn đến ngày 19/4/2023.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/ Về chi phí đo đạc 6.993.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp 6.000.000 đồng, tổng cộng 12.993.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm chín mươi ba nghìn đồng). Buộc ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Mai Xuân T số tiền này.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nhâm Văn T, bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ phải chịu 12.311.000 đồng (*Bằng chữ: Mười hai triệu ba trăm mười một nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Mai Xuân T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015665 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện P.

4/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, quyền 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./.

Nơi nhận:

- VKSND H. P;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS H.P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Tấn Trường