

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC LINH  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 46/2023/DS-ST

Ngày 26 - 6 - 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 ĐỨC LINH - TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quý

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Công Hòa

Bà Nguyễn Thị Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 26/6/2023, tại Hội trường xử án, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2022/TLST-DS, ngày 01 tháng 6 năm 2022; về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2023/QĐXXST-DS ngày 06/6/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 20, đường số 42, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Ông Đặng Vinh Q, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 12, đường số 42, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Vinh Q: Ông Đặng Quang V, sinh năm 1947; nơi cư trú: Số 12, đường số 42, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1982; nơi cư trú: Số 45, đường số 16, tổ 6, thôn 3, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Bà Bùi Thị Minh Đ, sinh năm 1941; nơi cư trú: Số 07, đường số 38, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Minh Đ: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 19, đường số 41, tổ 1, thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 12, đường số 42, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Y: Ông Đặng Quang V, sinh năm 1947; nơi cư trú: Số 12, đường số 42, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Trần Phước Th, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số 20, đường số 42, tổ 5, thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, ông Đặng Quang V là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Vinh Q và bà Phạm Thị Y, bị đơn ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Xuân H là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Minh Đ, ông Trần Phước Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2022, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Vinh Q và bà Phạm Thị Y có ông Đặng Quang V trình bày:

Vào tháng 9/2018, ông Đặng Vinh Q và chị gái ruột là bà Đặng Thị Th nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Minh Đ thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 diện tích 16.973,9m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất tại Tà Púra, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 258790 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 30/3/2015 đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ. Nguồn gốc thửa đất nêu tên do bà Đ được nhận thừa kế. Đến ngày 26/9/2018 thửa đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q theo hồ sơ số: 028180.CN.3858. Khi chuyển nhượng thửa đất, các bên không qua địa giới hành chính địa phương chỉ ranh giới mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghe từ phía bà Đ rằng phần diện tích gần 3.000m<sup>2</sup> đất sát suối là đất ngoài sổ đỏ và bà Đ đã cho con trai ruột là ông Nguyễn Xuân H. Đến đầu tháng 4/2022, bà Đ có lên nhà hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 66 để tách phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Xuân H, nhưng ông Q và bà Th không đồng ý. Sau khi kiểm tra lại diện tích thửa đất thì khi cộng với phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> này mới đủ diện tích mà ông Q, bà Th đã nhận chuyển nhượng được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông H và bà Đ vẫn đang canh tác trên phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> này để trồng cây sầu riêng nhưng chưa có thu hoạch. Những vật dụng cây trồng trên phần đất tranh chấp đã không còn giá trị vì hệ thống tưới mục nát, cây trồng chết nhiều, cỏ mọc phủ kín. Ông Q, bà Th đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà Đ trả lại phần đất trên, nhưng ông H và bà Đ không đồng ý trả. Trước đó, ông H và bà Đ đã bán phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Ngọc Á và ông Á đã trồng cây sầu riêng tính đến nay đã được 5 tháng. Sau khi ông Á biết được phần diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> trên không phải của ông H, bà Đ nên ông Á đã yêu cầu ông H, bà Đ trả lại tiền và ông H, bà Đ đã trả lại cho ông Á.

Do ông H và bà Đ không chịu trả lại đất nên ông Q và bà Th có làm đơn kiến nghị gửi đến UBND xã Mê Pu, huyện Đức Linh để giải quyết. Quá trình làm việc vào ngày 13/5/2022 tại UBND xã Mê Pu thì ông H, bà Đ cho rằng không biết phần

diện tích 3.000m<sup>2</sup> đang canh tác nằm trong phần diện tích mà ông Q, bà Th đã nhận chuyển nhượng. Ông H đề nghị được trả lại số tiền mà ông Q, bà Th đã đưa cho bà Đ đổi với phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> đang tranh chấp và sẽ chịu lãi theo mức lãi suất của ngân hàng tính từ ngày ông Q, bà Th nhận chuyển nhượng cho đến nay; tuy nhiên ông Q, bà Th không đồng ý với đề nghị của ông H. Vì vậy, ông Q và bà Th đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông H và bà Đ phải trả lại phần đất đang chiếm giữ của thửa đất số 66 nêu trên.

Nguyên đơn bà Đặng Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước Th thống nhất trình bày:

Đồng ý với phần trình bày từ đại diện của nguyên đơn ông Đặng Quang V về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 giữa ông Đặng Vinh Q, bà Đặng Thị Th với bà Bùi Thị Minh Đ và tranh chấp phần đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> mà ông Nguyễn Xuân H con ruột bà Đ đang chiếm giữ. Hiện nay, ông Th và bà Th là người trực tiếp canh tác trên phần đất đang tranh chấp. Khoảng đầu năm 2022, ông H bán cho người khác trồng cây trên phần đất tranh chấp; mặc cho phía bà Th và ông Th không đồng ý nhưng ông H vẫn tiếp tục sử dụng để trồng cây sầu riêng. Sau đó ông Q, bà Th và ông Th đã nhờ UBND xã Mê Pu, huyện Đức Linh can thiệp thì ông H thương lượng để giải quyết phần đất tranh chấp này; tuy nhiên ông Q, bà Th và ông Th không đồng ý. Ngoài ra, các cây sầu riêng đều đã chết, ổng nước tưới cây không còn nên ông Th và bà Th không đồng ý đưa mức giá cây trên đất. Do đó, ông Th và bà Th yêu cầu ông H, bà Đ phải trả lại phần đất đang chiếm giữ của thửa số 66, tờ bản đồ số 25 nêu trên.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Minh Đ có ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Bà Bùi Thị Minh Đ cùng chồng là ông Nguyễn Xuân Hg (mất năm 2017) có một số diện tích đất rẫy tại khu vực Tà Púra trên đất có trồng cây điều, mít, cà phê, cao su, ... Nguồn gốc đất do gia đình ông Hg, bà Đ cùng đóng góp khai phá từ năm 1992 đến năm 1994. Năm 2012, ông Hg và bà Đ có thống nhất cho vợ chồng con

trai tên Nguyễn Xuân H một diện tích đất khoảng 3 sào (3.000m<sup>2</sup>) liền kề phía sát suối. Đến năm 2016, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 66, tờ bản đồ số 25 diện tích 16.973,9m<sup>2</sup> địa chỉ đất tại Tà Pú, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân Hg và bà Bùi Thị Minh Đ. Năm 2017, ông Nguyễn Xuân Hg chết nhưng không lập di chúc đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 66 đã cấp cho hộ gia đình ông Hg, bà Đ. Đến năm 2018, gia đình bà Đ đã lập văn bản thỏa thuận sẽ cho bà Đ đứng tên toàn bộ diện tích đất hiện có của gia đình. Sau đó bà Đ đồng ý bán phần diện tích thửa số 66, tờ bản đồ số 25 cho ông Đặng Quang V (ông Đặng Quang V là cha của ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th). Trong lúc thỏa thuận giá cả mua bán, bà Đ có lên chỉ rõ cho ông V, bà Th và ông Th ranh giới đất cần bán và phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Xuân H đang sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến nay. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông Q và bà Th đưa vào sử dụng đến năm 2020 thì ông Q, bà Th cùng với ông H xác định lại ranh giới để phá bỏ cây trồng nhằm mục đích thay đổi cây trồng mới; lúc phá bỏ cây trồng ông H có nhờ ông Nguyễn Tr cưa cây, trong lúc cưa cây có mặt bà Th, ông Th tham gia để chỉ ranh giới để tránh việc cưa nhầm cây trên phần đất trồng của bà Th, ông Th đang canh tác. Cuối năm 2021, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông H có lập giấy viết tay để chuyển nhượng phần đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> này cho ông Nguyễn Ngọc Á. Sau khi mua đất của ông H, ông Á có thuê xe mướm của con trai bà Th, ông Th để lên rẫy mướm nước tưới cho cây trồng và hiện tại trên đất đang được ông Á trồng cây sầu riêng. Đến năm 2022, ông Á yêu cầu ông H làm thủ tục sang tên phần đất đã bán; khi đó ông H và bà Đ cho rằng phần đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến UBND xã Mê Pu, huyện Đức Linh để kiểm tra thủ tục cấp mới thì ông H và bà Đ mới biết phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 66, tờ bản đồ số 25 mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Q và bà Th. Sau khi biết sự việc, bà Đ có đến gặp ông Q, bà Th trao đổi nhằm tách phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> này thì ông Q, bà Th mới biết phần đất của ông H sử dụng nằm trong diện tích đã được cấp giấy chứng nhận của thửa số

66, tờ bản số 25; từ đó, các bên phát sinh tranh chấp. Nay theo nội dung khởi kiện của ông Q, bà Th tại Tòa án, bà Đ yêu cầu ông Q, bà Th phải trả lại phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> đang tranh chấp; vì phần đất này ông H đã sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay, đồng thời đây đều là ý chí ban đầu khi bà Đ bán diện tích này cho ông Đặng Quang V.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Ông H đồng ý với phần trình bày của ông Nguyễn Xuân H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Bùi Thị Minh Đ đối với phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Phần diện tích đất này ông H được cha mẹ ông là ông Nguyễn Xuân Hg và Bùi Thị Minh Đ cho từ năm 2012 và sử dụng ổn định cho đến nay. Nay, ông H yêu cầu ông Q và bà Th phải trả lại cho ông phần diện tích tranh chấp nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh phát biểu ý kiến như sau:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân thủ theo pháp luật của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ phải trả lại cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q phần đất có diện tích 2786,2m<sup>2</sup> được thể hiện qua các mốc từ điểm 1 đến điểm 20 theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp, tờ bản đồ số 25(251407-1) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh, lập ngày 28/10/2022; địa chỉ thửa đất thuộc khu vực Tà Búra, thôn 7, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; Bởi diện tích đất tranh chấp này nằm trong diện tích

16.973,9m<sup>2</sup> thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 258790 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 30/3/2015, mà bà Bùi Thị Minh Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q là phù hợp.

Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất có diện tích 2786,2m<sup>2</sup>, đã được Hội đồng định giá tài sản là 29.736.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng) theo Biên bản định giá tài sản vào ngày 29/7/2022.

Buộc ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th phải thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Xuân H số tiền 29.736.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

### **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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Việc khởi kiện của nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu ghi trong đơn khởi kiện, các chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và tại phiên tòa thì Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Bùi Thị Minh Đ nhưng có người đại diện theo ủy quyền. Căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt tại phiên tòa đối với bị đơn bà Đ là phù hợp.

[2] Về nội dung: Vào tháng 9/2018, ông Đặng Vinh Q và chị gái ruột là bà Đặng Thị Th nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Minh Đ thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 diện tích 16.973,9m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất tại Tà Púra, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 258790 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 30/3/2015 đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân Hg và bà Bùi Thị Minh Đ. Nguồn gốc thửa đất nêu tên do bà Đ được nhận thừa kế. Đến ngày 26/9/2018 thửa đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q theo hồ sơ số: 028180.CN.3858. Khi chuyển nhượng thửa đất, các bên không qua địa giới hành chính địa phương chỉ ranh giới mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghe từ phía bà Đ rằng phần diện tích gần 3.000m<sup>2</sup> đất sát suối là đất ngoài sổ đỏ và bà Đ đã cho con trai ruột là ông Nguyễn Xuân H. Đến đầu tháng 4/2022, bà Đ có lên nhà hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 66 để tách phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Xuân H, nhưng ông Q và bà Th không đồng ý. Sau khi kiểm tra lại diện tích thửa đất thì khi cộng với phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> này mới đủ diện tích mà ông Q, bà Th đã nhận chuyển nhượng được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông H và bà Đ vẫn đang canh tác trên phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> này để trồng cây sầu riêng nhưng chưa có thu hoạch. Những vật dụng cây trồng trên phần đất tranh chấp đã không còn giá trị vì hệ thống tưới mục nát, cây trồng chết nhiều, cỏ mọc phủ kín. Ông Q, bà Th đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà Đ trả lại phần đất trên, nhưng ông H và bà Đ không đồng ý trả. Trước đó, ông H và bà Đ đã bán phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Ngọc Á và ông Á đã trồng cây sầu riêng tính đến nay đã được 5 tháng. Sau khi ông Á biết được phần diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> trên không phải của ông H, bà Đ nên ông Á đã yêu cầu ông H, bà Đ trả lại tiền và ông H, bà Đ đã trả lại cho ông Á.

Do ông H và bà Đ không chịu trả lại đất nên ông Q và bà Th có làm đơn kiến nghị gửi đến UBND xã Mê Pu, huyện Đức Linh để giải quyết. Quá trình làm việc



vào ngày 13/5/2022 tại UBND xã Mê Pu thì ông H, bà Đ cho rằng không biết phần diện tích 3.000m<sup>2</sup> đang canh tác nằm trong phần diện tích mà ông Q, bà Th đã nhận chuyển nhượng. Ông H đề nghị được trả lại số tiền mà ông Q, bà Th đã đưa cho bà Đ đối với phần diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> đang tranh chấp và sẽ chịu lãi theo mức lãi suất của ngân hàng tính từ ngày ông Q, bà Th nhận chuyển nhượng cho đến nay; tuy nhiên ông Q, bà Th không đồng ý với đề nghị của ông H.

Từ đó, Hội đồng xét xử thấy rằng về những tình tiết, sự kiện của nội dung vụ án rõ ràng mà tất cả các đương sự đều biết nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ phải trả lại phần đất đang chiếm giữ 3.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 có diện tích 16.973,9m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 258790 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 30/3/2015. Đến ngày 26/9/2018 thửa đất trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q là người đứng tên sử dụng; địa chỉ thửa đất tại Tà Púra, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, đó là: Thể hiện vào tháng 9/2018, ông Đặng Vinh Q và chị gái ruột là bà Đặng Thị Th nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Minh Đ thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 diện tích 16.973,9m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 258790 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 30/3/2015. Về phía bị đơn đã thừa nhận qua nội dung: “khi đó ông H và bà Đ cho rằng phần đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> này chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đến UBND xã Mê Pu, huyện Đức Linh để kiểm tra thủ tục cấp mới thì ông H và bà Đ mới biết phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 66, tờ bản đồ số 25 mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Q và bà Th.”

Nay, tại phiên tòa về phía bị đơn có ông Nguyễn Xuân H và người đại diện cho bà Bùi Thị Minh Đ đồng ý trả lại cho nguyên đơn bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q phần đất có diện tích 2786,2m<sup>2</sup> theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp, tờ bản đồ số 25(251407-1) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh, lập ngày 28/10/2022; địa chỉ thửa đất thuộc khu vực Tà Búra, thôn 7, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Từ đó, nghĩ cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ phải trả lại cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q phần đất có diện tích 2786,2m<sup>2</sup> theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp, tờ bản đồ số 25(251407-1) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh, lập ngày 28/10/2022; địa chỉ thửa đất thuộc khu vực Tà Búra, thôn 7, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận; Bởi diện tích đất tranh chấp này nằm trong diện tích 16.973,9m<sup>2</sup> thửa đất số 66, tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 258790 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 30/3/2015, mà bà Bùi Thị Minh Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th và ông Q là phù hợp theo Văn bản số: 313/UBND-NC, ngày 17/02/2023 của UBND huyện Đức Linh về việc phúc đáp thông tin phối hợp giải quyết vụ án dân sự.

Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất có diện tích 2786,2m<sup>2</sup>, đã được Hội đồng định giá tài sản là 29.736.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng) theo Biên bản định giá tài sản vào ngày 29/7/2022.

Buộc ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th phải thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Xuân H số tiền 29.736.000 đồng.

[3] Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn và bị đơn cùng chịu ½ trong số tiền do ông Đặng Vinh Q đã chi là 6.402.000 đồng, trong đó chi đo đạc đất là 2.902.000 đồng và chi định giá tài sản là 3.500.000 đồng. Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th tự chịu số tiền 3.201.000 đồng; ông Nguyễn Xuân H và

bà Bùi Thị Minh Đ phải thanh toán số tiền 3.201.000 đồng cho ông Đặng Vinh Q là người đã chi.

[4] Về áp dụng án lệ: Sau khi rà soát các án lệ đã được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố thấy rằng: Nội dung tranh chấp của vụ án không có những tình tiết, sự kiện tương tự đã được nêu trong các án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không áp dụng án lệ mà chỉ căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có quy định: “Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai, thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”. Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ cần áp dụng quy định này để buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là phù hợp. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn về giá trị tài sản trên đất là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng. Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nội dung vụ án và có căn cứ theo quy định của pháp luật.

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 92, Điều 147, khoản 2 và khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ phải trả lại cho bà Đặng Thị Th và ông Đặng Vinh Q phần đất có diện tích 2786,2m<sup>2</sup> được thể hiện qua các mốc từ điểm 1 đến điểm 20 theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp, tờ bản đồ số 25(251407-1) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh, lập ngày 28/10/2022; địa chỉ thửa đất thuộc khu vực Tà Bứa, thôn 7, xã Mê Pu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận;

2. Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất, gồm có: 52 (năm mươi hai) cây sầu riêng dưới 2 năm tuổi, giá trị 12.480.000 đồng; 09 (chín) cây dừa dưới 2 năm tuổi, giá trị 720.000 đồng; 01 (một) ao nước có chiều ngang 6m, dài 8m, sâu 5m, giá trị 12.000.000 đồng; hệ thống béc tưới cây sầu riêng, giá trị 4.536.000 đồng; đã được Hội đồng định giá tài sản là 29.736.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng) theo Biên bản định giá tài sản vào ngày 29/7/2022.

3. Buộc ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th phải thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Xuân H số tiền 29.736.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Xuân H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn và bị đơn cùng chịu  $\frac{1}{2}$  trong số tiền do ông Đặng Vinh Q đã chi là 6.402.000 đồng, trong đó chi đo đạc đất là 2.902.000 đồng và chi định giá tài sản là 3.500.000 đồng. Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th tự chịu số tiền 3.201.000 đồng; ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ phải thanh toán số tiền 3.201.000 đồng cho ông Đặng Vinh Q là người đã chi.

5. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Bùi Thị Minh Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th phải chịu 1.486.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0009481 ngày 01/6/2022. Ông Đặng Vinh Q và bà Đặng Thị Th còn phải nộp 1.186.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án 26/6/2023; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ, để cấp trên xét xử phúc thẩm.

7. 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:**

- VKSND huyện;
- THADS huyện;
- Các đương sự;

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

-Lưu.

**Nguyễn Văn Quý**