

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 26/2019/DS-ST

Ngày: 06 -12-2019

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Trọng
Ông Nguyễn Văn Hà

-Thư ký phiên tòa: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu - Thư ký

TAND huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 06-12-2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 02/2019/TLST-DS ngày 01/01/2019 về tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2019/QĐXXST-DS ngày 01/11/2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Ngô Văn A, sinh năm 1935; địa chỉ: tổ 1, khu phố 1, thị trấn 1, huyện B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

2.Bị đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1969 (có mặt) và ông Trần C, sinh năm 1969 (vắng mặt); cùng địa chỉ: tổ 1, khu phố 1, thị trấn 1, huyện B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1.Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; (vắng mặt)

3.2.Ông Lê Bảo S, sinh năm 1980; (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 1, khu phố 1, thị trấn 1, huyện B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết tại tòa án nguyên đơn ông Ngô Văn A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ diện tích 3.971,4m² là do cha ông A khai phá để lại, được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSD đất) số BX 075995 ngày 01/10/2015,.

Ngày 16/11/2015 ông A chuyển nhượng cho ông Trần C và Bà Lê Thị B diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa đất số 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ nêu trên. Ông C và bà B đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số CC 633745 ngày 26/11/2015, diện tích 500m², thửa đất số 1407, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ.

Năm 2017 Nhà nước làm kênh nội đồng hồ chứa nước Sông Ray-tuyến kênh N7-14, N7-14-1, N7-14-3 đã thu hồi của bà B và ông C diện tích đất 260,9m² theo quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của UBND huyện Đất Đỏ.

Quá trình sử dụng ông C và bà B đã lấn sang thửa đất 477 diện tích 29,6m² và thửa đất 317 diện tích 38,6m².

Thửa đất 317 do ông A khai phá và đăng ký trong sổ mục kê của thị trấn Đất Đỏ nhưng chưa lập thủ tục xin cấp GCNQSD đất.

Nay ông A yêu cầu Tòa án:

Buộc bà B và ông C trả lại cho ông A diện tích đất 29,6m², thửa 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ, được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số BX 075995 ngày 01/10/2015.

- Quá trình giải quyết tại tòa án bị đơn Bà Lê Thị B trình bày:

Ngày 16/11/2015 vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn A diện tích đất 500m², thuộc một phần thửa đất số 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ.

Ngày 26/11/2015 vợ chồng bà B được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số CC 633745, diện tích 500m², thửa đất số 1407, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ.

Năm 2017 Nhà nước làm kênh nội đồng hồ chứa nước Sông Ray-tuyến kênh N7-14, N7-14-1, N7-14-3 nên đã thu hồi của vợ chồng bà B diện tích đất 260,9m² theo quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của UBND huyện Đất Đỏ.

Bà B và ông C có 03 người con là Trần Quốc C1, sinh năm 1995, Trần Quốc H1, sinh năm 1996 và Trần Phúc H2, sinh năm 2004; tuy nhiên C1 đang học đại học tại thành phố Hồ Chí Minh, H1 đang làm nghề lái xe, còn H2 đang là học sinh lớp 10 nên chỉ có bà B và ông C là người canh tác, sử dụng đất.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà B trả lại cho ông A diện tích đất 29,6m², thửa 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ, được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số BX 075995 ngày 01/10/2015 thì bà B không đồng ý; vợ chồng bà B không lần đất của ông A nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

-Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Ngô Văn A, có đăng ký kết hôn năm 2013 tại UBND thị trấn Đất Đỏ, bà có cùng ông A sử dụng thửa đất 477 và 317 tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ; bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông A, không có yêu cầu gì khác.

-Ông Lê Bảo S trình bày: Ông S là con nuôi của ông A và bà H, Ông S có cùng ông A và bà H sử dụng thửa đất 477 và 317 tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ; Ông S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông A, không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo những quy định của BLTTDS. Tuy nhiên bị đơn ông Trần C không chấp hành giấy triệu tập và thông báo của Tòa án là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 30m² thửa 477 nhưng hòa giải cả diện tích đất thuộc thửa 317 là vượt quá yêu cầu khởi kiện; ông Trần C vắng mặt nhưng không tiến hành hòa giải hòa giải lần hai là vi phạm khoản 1 Điều 207 BLTTDS; khi đo đạc không yêu cầu cơ quan chuyên môn thể hiện vị trí tài sản có trên đất tranh chấp thuộc thửa nào, chưa thể hiện yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản, vật kiến trúc có trên đất.

Về nội dung: Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất 29,6m² thửa 477 và tài sản có trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] **Về tố tụng:**

[1.1] **Về thẩm quyền giải quyết:** Theo đơn khởi kiện và tài liệu do nguyên đơn cung cấp, đất tranh chấp tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện*: Theo quy định tại Điều 155 Bộ Luật dân sự xác định các trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện bao gồm “.... *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”, do đó ông A khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà B và ông C không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về quyền sử dụng đất, cụ thể là tranh chấp về ranh đất, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị đơn đang sử dụng trái phép của nguyên đơn; căn cứ khoản 2 Điều 26 BLTTDS; khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[1.4] *Về người tham gia tố tụng*:

[1.4.1] Đối với bà Nguyễn Thị H và ông Lê Bảo S là vợ và con nuôi của ông A, đang cùng ông A canh tác, sử dụng các thửa đất số 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ nên đưa vào tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; bà H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà H.

[1.4.2] Đối với anh Trần Quốc C1 và anh Trần Quốc H1 là con của bà B và ông C; qua làm việc bà B xác định các con bà không cùng vợ chồng bà canh tác, sử dụng đất nên HĐXX không triệu tập ông C1 và ông H1 tham gia tố tụng trong vụ án này.

[1.4.3] *Đối với ông Trần C*, qua xác minh của Tòa án ông C có HKTT tại tổ 1, khu phố 1, thị trấn 1, huyện B nhưng thường xuyên vắng mặt tại địa chỉ cư trú; ông C đã được Tòa án tổng đạt Giấy triệu tập, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định tại các Điều 173, 177, 179 BLTTDS nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 BLTTDS HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông C.

[1.4.4] *Về trợ giúp pháp lý*: Sau khi được đọc và được giải thích về quyền được trợ giúp pháp lý miễn phí, Bà Lê Thị B có yêu cầu trợ giúp pháp lý miễn phí và nộp cho Tòa án 01 bản sao sổ hộ nghèo. Tuy nhiên theo thông báo số 119/TB-TGPL ngày 29/11/2019 của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì trường hợp của bà B và ông Trần C thuộc trường hợp từ chối thụ lý do sổ hộ nghèo của bà B không được gia hạn vào năm 2019 theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Thông tư 08/2017/TT-BTP ngày 15/11/2017 của Bộ tư pháp. Việc bà B, ông C không được trợ giúp pháp lý miễn phí là đúng quy định của pháp luật.

[1.5] *Về áp dụng pháp luật*: Ông A yêu cầu UBND xã nơi có đất tranh chấp hòa giải năm 2018 và khởi kiện tại Tòa án năm 2019 là thời điểm Luật đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự (viết tắt là BLDS) 2015 đang có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp

dụng điểm b khoản 1 Điều 688 của BLDS 2015 và Luật đất đai 2003 và 2013 để giải quyết vụ án.

[1.6] *Về tài liệu chứng cứ:*

[1.6.1] *Về tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập:* Các biên bản lấy lời khai, Biên bản phiên họp, phiên hòa giải; Biên bản xác minh; trang 39 Sổ mục kê thị trấn Đất Đỏ năm 1997 và 02 trang sổ mục kê thị trấn Đất Đỏ năm 2013;

[1.6.2] *Về tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp:*

+Bản sao và bản sao lục: CMND và sổ hộ khẩu gia đình, Biên bản hòa giải tại UBND xã Long Tân năm 2018, Hồ sơ cấp GCNQSD đất, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A và bà B, ông C; Mảnh trích đo vị trí đất, chứng nhận kết hôn;

[1.6.3] *Về tài liệu chứng cứ do bị đơn giao nộp:* Bản sao sổ hộ nghèo.

HĐXX xác định những tài liệu chứng cứ nguyên đơn, bị đơn cung cấp và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được để xem xét, giải quyết có trong hồ sơ vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94, 95, 96 BLTTDS là chứng cứ của vụ án.

[1.7] *Về yêu cầu khởi kiện:*

Tại phiên hòa giải ông A yêu cầu bà B và ông C phải trả lại cho ông A diện tích đất 29,6m², thửa 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ, được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số BX 075995 ngày 01/10/2015 và diện tích 38,6m² thửa đất 317, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ (*đã đăng ký vào sổ mục kê nhưng chưa lập thủ tục xin cấp GCNQSD đất*) theo mảnh trích đo địa chính ngày 12/8/2019.

Tuy nhiên theo đơn khởi và tại phiên tòa kiện ông A yêu cầu bà B và ông C phải trả cho ông A diện tích đất bị lấn chiếm khoảng 30m² (đo đạc thực tế là 29,6m²), thửa 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ, được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số BX 075995 ngày 01/10/2015;

Như vậy so với yêu cầu khởi kiện ban đầu thì diện tích đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả thay đổi từ 30m² thửa 477 xuống còn 29,6m² thửa 477, không yêu cầu trả đổi với diện tích đất 38,6m² thửa đất 317. Yêu cầu khởi kiện thay đổi do xem xét và đo đạc thực tế bị đơn đang sử dụng diện tích 29,6m² thửa 477 của nguyên đơn; do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 244 BLTTDS không coi là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] *Về quá trình chiếm hữu, sử dụng đất:* Toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 477 của nguyên đơn nằm liền kề với các thửa đất số 1407 của bị đơn; cả ông A và bà B đều thừa nhận thửa đất số 1407 của bị đơn có nguồn gốc nhận chuyển

nhượng một phần thửa đất 477 của nguyên đơn, toàn bộ đất khi nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp không có tài sản gì trên đất; năm 2017 Nhà nước làm kênh nội đồng hồ chứa nước Sông Ray-tuyến kênh N7-14, N7-14-1, N7-14-3 nên đã thu hồi của vợ chồng bị đơn diện tích đất 260,9m². Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS.

[2.2] *Biến động về đất và việc sử dụng đất:*

Ngày 16/11/2015 vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn A diện tích đất 500m², thuộc một phần thửa đất số 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ.

Ngày 26/11/2015 vợ chồng bà B được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số CC 633745, diện tích 500m², thửa đất số 1407, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ.

Năm 2017 Nhà nước làm kênh nội đồng hồ chứa nước Sông Ray-tuyến kênh N7-14, N7-14-1, N7-14-3 thu hồi của vợ chồng bà B diện tích đất 260,9m² theo quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 06/6/2017 của UBND huyện Đất Đỏ;

Nếu trừ đi diện tích đất bị thu hồi 260,9m² thì bà B và ông C chỉ còn diện tích đất 239,1m²; tuy nhiên kết quả đo đạc cho thấy thửa đất 1407 của vợ chồng bà B có diện tích 250,4m² và diện tích thực tế bà B đang sử dụng là 318.6m² (trong đó có 68,2m² thuộc thửa 477 và 317 của ông A);

Xét thấy, thửa đất số 477 của nguyên đơn và thửa đất 1407 của bị đơn nguyên là 01 thửa tách ra nên nằm giáp ranh với nhau, sau khi chuyển nhượng 02 bên đã làm đầy đủ thủ tục và được cấp GCNQSD đất, chỉnh lý biến động về đất, có bảng kê tọa độ rõ ràng; từ khi được cấp GCNQSD đất và chỉnh lý biến động đến nay cả nguyên đơn và bị đơn không có khiếu nại về nguồn gốc, diện tích và mốc giới, tọa độ. Xét thấy, việc đăng ký kê khai về nguồn gốc đất, diện tích đất và việc cấp GCNQSD đất, chỉnh lý biến động về đất là đúng quy định pháp luật, đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.3] *Về yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm:*

[2.3.1] Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, mảnh trích đo vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ (CNVPĐKĐ đai) lập và lời trình bày của các bên; thấy rằng, nguyên đơn khẳng định từ khi chuyển nhượng đất cho nhau đến nay ranh đất giữa hai nhà một phần được xác định bằng trụ bê tông, phần còn lại hai bên chỉ đóng cọc gỗ để phân định, nhưng hiện nay chỉ còn các trụ bê tông, các cọc gỗ bị đơn đã nhổ bỏ để lấn qua đất của nguyên đơn; bị đơn cho rằng không lấn đất của nguyên đơn, sau khi chuyển nhượng một phần ranh được phân định bằng trụ bê tông, còn phần lớn ranh đất được phân định bằng cọc cây, bị đơn sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Như vậy các đương sự đã mặc

nhiên thừa nhận bản thân các bên không cung cấp được ranh giới, mốc giới tiếp giáp giữa 02 gia đình tại phần đất tranh chấp nên các lời nại về ranh đất mà các bên nêu ở trên là không có giá trị pháp lý. HĐXX xác định, căn cứ vững chắc để xem xét tính pháp lý về ranh đất là mốc giới, tọa độ đất là hồ sơ quản lý đất đai và mảnh trích đo địa chính do thị trấn Đất Đỏ và UBND huyện Đất Đỏ quản lý.

Đối với thửa đất số 1407, diện tích 500m² của bị đơn có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 477 của nguyên đơn, nhưng được chỉnh lý trang tư do bị thu hồi 260,9m² để làm công trình thủy lợi, theo GCNQSD đất số CC 633745 ngày 06/11/2015;

Đối với thửa đất 477, tờ bản đồ số 02 Thị trấn Đất Đỏ nguyên đơn được cấp GCNQSD đất diện tích 3.971,4m², chỉnh lý trang tư còn 3.471,4m² do chuyển nhượng 500m² cho bà B và ông C, theo GCNQSD đất số BX 075995 ngày 01/10/2015.

Đối với thửa 317, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ: Theo biên bản xác minh của Tòa án và sổ mục kê do UBND thị trấn Đất Đỏ cung cấp thì do nguyên đơn đăng ký năm 1997, chưa được cấp GCNQSD đất.

Đối chiếu với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và vị trí thửa đất do CNVPĐKĐ đai huyện Đất Đỏ lập ngày 12/8/2019 cho thấy bị đơn đã dựng chòi tạm để làm chuồng nuôi bò trên diện tích đất 29,6m², thửa 477, tờ bản đồ số 02 thị trấn Đất Đỏ đã được cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn. Thấy rằng, đất bị đơn đăng ký được cấp GCNQSD đất thửa 1407 nhưng bị đơn đang sử dụng lấn sang diện tích 29,6m² thửa đất 477 và 38,6m² thửa 317 là không đúng với số tờ, số thửa và mốc giới, tọa độ bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền xác định và cấp GCNQSD đất.

HĐXX có đủ căn cứ kết luận diện tích đất vợ chồng bà B và ông C đang sử dụng lấn sang thửa đất 477 của ông A là 29,6m².

Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 và khoản 5 Điều 166 Luật đất đai quy định: “Đất Đai được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp..”, “cắm lán, chiếm...”; việc ông A khởi kiện yêu cầu bà B và ông C trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 29,6m² là có căn cứ. Do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 29,6m² thuộc một phần thửa 477, gồm các điểm giới hạn: 11, 0, 1, 2, 3, 4, 5, A5, A6, A7, A9, 11;

Đối với quyền sử dụng diện tích đất 38.6 thuộc một phần thửa đất 317, gồm các điểm giới hạn: 5, 6, 7, 8, 9 A1, A2, A3, A4, A5, 5 thuộc tờ bản đồ 02 thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ tuy nguyên đơn đã đăng ký trong sổ mục kê nhưng khi khởi kiện

chưa được UBND thị trấn Đất Đỏ hòa giải giữa các bên; khi khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất này nên nguyên đơn có quyền nộp đơn khởi kiện thành một vụ án dân sự khác khi hoàn tất thủ tục hòa giải tại địa phương nơi có đất theo quy định của pháp luật.

[2.3.3] *Về tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp*: Qua xem xét thực tế và kết quả tranh tụng tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp thửa 477 có một phần chòi tạm do bị đơn dựng làm chuồng nuôi bò; thấy rằng những tài sản là vật kiến trúc có trên phần đất tranh chấp do bị đơn tự ý thực hiện, chuồng bò dựng tạm có thể tự tháo dỡ, di dời hoặc cưa cắt được nên bà B và ông C phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời những tài sản có trên diện tích đất 29,6m², thuộc một phần thửa đất 477, tờ bản đồ 02 xã thị trấn Đất Đỏ (theo mảnh trích đo vị trí thửa đất do CNVPKĐĐ đại huyện Đất Đỏ lập ngày 12/8/2019) để trả lại đất trống cho ông A. Ông A không phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với bà B và ông C.

[3] *Về giá trị đất*: Theo biên bản định giá ngày 04/10/2019, diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí 1, có đơn giá là 121.000 đồng/m². Do đó trị giá diện tích đất 29,6m² có trị giá là 3.581.600 đồng. Các bên đương sự không tranh chấp về vật kiến trúc có trên đất nên HĐXX chỉ xem xét đối với giá trị quyền sử dụng đất các bên tranh chấp.

[4] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*:

-Kiểm sát viên cho rằng ông Trần C vắng mặt nhưng Tòa án chỉ tiến hành hòa giải 01 lần do ông C vắng mặt là vi phạm khoản 1 Điều 207 BLTTDS; thấy rằng quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành làm việc, tiến hành thẩm định, định giá, hòa giải và xét xử nhưng ông Trần C đều vắng mặt. Khi hòa giải các bên không có thiện chí hòa giải, do đó để vụ án không bị kéo dài Tòa án không tiến hành hòa giải thêm là phù hợp; bởi nếu các bên có thiện chí thì tại phiên tòa các bên vẫn có quyền hòa giải và thỏa thuận với nhau, việc Tòa án trước khi xét xử không tiến hành hòa giải lần 02 không làm mất đi quyền tự thỏa thuận của các bên đương sự.

-Kiểm sát viên cho rằng khi đo đạc không yêu cầu cơ quan chuyên môn thể hiện vị trí tài sản có trên đất tranh chấp thuộc thửa nào, chưa thể hiện yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản, vật kiến trúc có trên đất. Thấy rằng, khi Tòa án tiến hành đo đạc và thẩm định tại chỗ, ông A và bà B thống nhất không tranh chấp tài sản trên đất, do đó cơ quan chuyên môn không thể hiện vị trí tài sản có trên đất là phù hợp, điều này đã được thể hiện rõ trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định định giá tài sản.

-Kiểm sát viên cho rằng nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 30m² thửa 477 nhưng hòa giải cả diện tích đất thuộc thửa 317 là vượt quá yêu cầu khởi

kiện. Thấy rằng nguyên đơn nêu ra và yêu cầu như vậy là do khi đo đạc xong mới phát hiện bị đơn còn lấn chiếm một phần thửa đất 317 đã được nguyên đơn đăng ký trong sổ mục kê của Nhà nước, việc hòa giải này không thuộc trường hợp không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải được; việc Tòa án ghi nhận ý kiến các bên trong biên bản hòa giải có cả phần diện tích khi khởi kiện không yêu cầu là không vi phạm nguyên tắc hòa giải.

- **Quan điểm Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án thống nhất với quan điểm của HĐXX nên ghi nhận.**

[5] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.335.243 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí này. Do đó bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.335.243đ (*bốn triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm bốn mươi ba đồng*) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Theo biên bản định giá ngày **11/10/2019**, diện tích đất tranh chấp 29,6m² có trị giá là 3.581.600 đồng. Vì vậy bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (3.581.600 đồng x 5%).

Ông Ngô Văn A không phải chịu án phí sơ thẩm. Do ông A là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xử lý về tạm ứng án phí đối với ông A.

[7] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo Điều 271 và khoản 1 Điều 273 BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 157, 158, 165, 166, 271 và 273 BLTTDS 2015;

Các Điều 155, 164, 166, 175, 357, 468 và Điều 688 BLDS 2015;

Các Điều 50 và 136 Luật đất đai 2003; Điều 99, 166, 170 và 203 Luật đất đai 2013;

Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn A.

2. Buộc vợ chồng Bà Lê Thị B và ông Trần C phải hoàn trả cho ông Ngô Văn A, bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng diện tích đất 29,6m² thuộc một phần thửa 477, gồm các điểm giới hạn: 11, 0, 1, 2, 3, 4, 5, A5, A6, A7, A9, 11 (*theo mảnh trích đo vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 12/8/2019*)

3. Buộc Bà Lê Thị B và ông Trần C phải tự tháo dỡ, di dời tất cả những tài sản, vật kiến trúc có trên diện tích đất 29,6m² thuộc một phần thửa 477, gồm các điểm giới hạn: 11, 0, 1, 2, 3, 4, 5, A5, A6, A7, A9, 11 (*theo mảnh trích đo vị trí thửa đất do CNVPĐKD đai huyện Đất Đỏ lập ngày 12/8/2019*) để trả lại đất trống cho ông Ngô Văn A. Ông A không phải có nghĩa vụ gì đối với bà B và ông C.

Trường hợp bà B và ông C không tự nguyện thực hiện việc tháo dỡ, di dời tất cả những tài sản có trên đất thì ông A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện các biện pháp thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. *Về chi phí tố tụng*: Buộc Bà Lê Thị B và ông Trần C phải hoàn trả cho ông A số tiền 4.335.243đ (*bốn triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm bốn mươi ba đồng*) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông A không phải chịu chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

5. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

5.1. Buộc Bà Lê Thị B và ông Trần C phải chịu 200.000đ (*hai trăm nghìn đồng*).

5.2. Ông Ngô Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 06/12/2019); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết./.

7. *Về 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 thoả 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Hội công chứng viên tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Nguyễn Duy Đạt