

TÒA ÁN NH DÂN
HUYỆN BẾN LỨC
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 86/2024/DS-ST

Ngày: 15 - 8 - 2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất”

NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NH DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nH dân:

- Ông Lê Văn Thuận
- Ông Nguyễn Ngọc Ân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2023, thụ lý bổ sung vào các ngày 24 tháng 01 năm 2024, ngày 22 tháng 5 năm 2024, ngày 26 tháng 7 năm 2024 và ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 90/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 03/2024/TB-TA ngày 01 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm H L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Lê Gi H, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023 do Văn phòng công chứng P chứng thực)

Bị đơn: Ông Trần V Ng, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần T B, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B , tỉnh Long An (theo Giấy ủy quyền ngày 21/4/2023 do Văn phòng công chứng Bên Lức chứng thực)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Th Th, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B , tỉnh Long An.

2. Bà Phan Th L, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B , tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lai: Ông Trần T B, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B , tỉnh Long An (theo Giấy ủy quyền ngày 14/6/2024 Văn phòng công chứng B chứng thực)

Người làm chứng:

1. Ông Đặng H N, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B , tỉnh Long An;

2. Ông Ngô T H, sinh năm 1943; Địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện B , tỉnh Long An;

(Ông B và bà H có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt do có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 19/10/2022, Đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện các ngày 22/5/2024 và 26/7/2024 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm H L là bà Lê Gi H trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 203m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ 7, diện tích thửa 11 là 6752.7m², loại đất LUC, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An (từ đây được gọi là thửa số 11) đang do ông Phạm H L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD378849, số vào sổ cấp GCN:CH 02919 do Ủy ban nH dân huyện Bến Lức cấp ngày 20/12/2010. Hiện trạng trước đây toàn bộ là một ao nước, hiện nay đã bị ông Trần V Ng sang lấp một phần.

Nguồn gốc thửa số 11 được hợp từ thửa số 2622, tờ bản đồ số 3, diện tích 4270m² (từ đây được gọi là thửa số 2622) và thửa 105, tờ bản đồ số 3, diện tích 2784m² (từ đây được gọi là thửa số 105) do ba ruột của ông Phạm H L là cụ Phạm Văn Tường khai hoang và sử dụng từ trước năm 1975 để canh tác lúa. Quá trình cụ Tường sử dụng, mặc dù chưa kê khai cấp giấy nhưng thực tế có ranh giới rõ ràng với các chủ ruộng liền kề, ranh là bờ ruộng. Đến năm 1986, cụ Tường tặng cho lại ông L để ông L tiếp tục canh tác lúa. Giai đoạn này, chưa có hệ thống đê điều nên làm lúa dễ bị ngập úng, tuy nhiên ông L cũng duy trì đê vừa giữ gìn vừa cải tạo đất. Đến năm 2004 cụ Tường mất, tháng 12/2005 ông L thực hiện kê khai theo đúng trình tự thủ tục và đã được Ủy ban nH dân huyện Bến Lức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QĐ101724, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 434 ngày 19/12/2005 đối với thửa đất số 105 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số QĐ101726, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 436 ngày 19/12/2005 đối với thửa đất số 2622. Năm 2006, ông L tự nguyện tặng cho một phần thửa đất số 105 và một phần thửa đất số 2622 để làm đường công cộng có chiều ngang khoảng 1.5m. Vị trí ông mở đường là cặp theo bờ dừa của chủ ranh liền kề là ông Trần V Ng trồng, bờ dừa này cũng chính là ranh giữa thửa 11 của ông với thửa 89 tờ bản đồ số 7 của ông Trần V Ng. Lúc bấy giờ, người dân đang sử dụng bờ dừa nhỏ hẹp trên đất ông Ng để đi, ông L muốn mở đường để vừa có lối đi rộng rãi vừa có bờ kiên cố ngăn nước trồng lúa. Ngoài việc hiến đất, ông còn thuê kube để lấy một phần đất đen từ thửa 105 và 2622 lên đắp bờ để làm lối đi, sau này người dân tự đổ thêm đá xanh. Khi đường đá xanh hình thành trên thực tế và chính thức được cập nhật trên bản đồ địa chính thì thửa 105 và 2622 của ông cũng xuất hiện một ao nước khoảng 250m², ông đã tận dụng ao nước này để tháo cá, cạnh đường đi mới hình thành thì ông trồng hàng dừa (song song với hàng dừa cũ của ông Ng) để giữ đất, phần gò cao ông trồng lúa. Cuối năm 2006, thấy đường đá xanh mới hình thành cũng còn chật hẹp, xe ba gác không thể đi lại để vận chuyển vật tư nông nghiệp nên ông muốn tiếp tục hiến thêm đất để mở rộng lối đi cũ này. Sau đó, ông cùng một số hộ khác (chủ đất có lối đi đi qua) thuê kube của ông Trần T B (con ruột của ông Trần V Ng) đổ đất cặp theo lối đi cũ để mở rộng thêm từ chiều rộng 1.5m lên khoảng 3.5m. Riêng đến đoạn lối đi gần ao nước thì ông chỉ đổ đất bên cặp ao, không san lấp ao nước vì ao quá sâu tốn nhiều đất và một phần là để giữ nước tháo cá tự nhiên. Quá trình mở rộng lối đi này lúc đầu chỉ có đổ thêm đất đen, sau đó một số hộ dân địa phương có tự đổ thêm đá xanh để tiện đi lại. Lần này, vì không hình thành lối đi mới như trước đây mà chỉ mở rộng lối đi cũ để chủ yếu đi lại dễ dàng nên ông không làm thủ tục xin cập nhật việc mở rộng này trên bản đồ địa chính. Từ khi lối đi được mở rộng, phần đất ao này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông, nhưng ông có để ông Ng cùng sử dụng để lấy nước tưới tiêu và thỉnh thoảng bắt cá vì nhà ông Ng ở gần đất nên sẵn tiện sử dụng và hai ông cũng có họ hàng xa. Năm 2010, ông làm đơn xin nhập thửa số 105 và thửa số 2622 thành thửa số 11 để tiện quản lý, ông vẫn tiếp tục kê khai phần đất ao này nên vẫn thuộc quyền sử dụng thửa 11 của ông. Quá trình hợp thửa ông cũng đo đạc lại theo quy định, lúc này do đường đã hình thành nên cạnh phía nam của thửa 11 chỉ giáp đường mà không còn giáp thửa 89 của ông Ng như trước đây nữa. Do đó, khi hợp thửa chỉ có các chủ liền kề gồm các ông Ngô Tấn Thành, Võ Văn Nhỏ và ông Trịnh Trúc Khoa ký bản ranh, mà không có ông Ng ký.

Mãi đến năm 2022, tranh chấp bắt đầu xảy ra khi ông thuê người để đến đo đạc lại thửa số 11 thì ông Ng mới ngăn cản vì cho rằng lối đi công cộng được cập nhật trên bản đồ chính là tại vị trí lối đi mở rộng 3.5m, không phải lối đi cũ 1.5m trước đây nên phần ao nước này thuộc thửa 89 của ông Ng. Sau khi tìm hiểu, ông mới biết ông Ng đã nhầm lẫn vì lối đi được mở rộng là tự ông L mở để thuận tiện đi lại chứ không phải lối đi công cộng do nhà nước quản lý. Do đó, ông L xác định lời trình bày của ông Ng là không đúng vì ao nước thuộc thửa 11 của ông, gia đình ông đã quản lý sử dụng từ xưa đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả ao nước này. Các lần đo đạc để thực hiện thủ tục cấp giấy, hợp thửa thì ông L đều xác định phần đất ao này là của ông L thông qua việc ký ranh với các chủ sử dụng liền kề. Ông Ng cũng cùng sử dụng con đường mở rộng và ao nước này từ trước giờ mà không tranh chấp hay ý kiến gì, khi ông Ng kê

khai cấp giấy cho thửa 89 cũng xác định ranh giới thửa 89 chỉ hết bờ dừa do ông Ng trồng, không bao gồm ao nước đang tranh chấp. Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lần đầu thì bờ dừa và ao nước này vẫn còn nhưng tháng 4 năm 2024 thì ông Ng đã tự ý san lấp một phần ao nước nên ông L có yêu cầu ngăn chặn. Mặc dù đã có quyết định ngăn chặn nhưng ông Ng vẫn ngang nhiên tiếp tục cấm tole rào chắn bao quanh một phần ao đã san lấp, đặc biệt sau phiên tòa ngày 26/7/2024 tạm ngừng để đi thẩm định thì ngày 27/7/2024 ông Ng lại tiếp tục kéo rào lưới B40 và cấm trụ sạ cho hàng rào tole cấm tạm để gia công kiên cố hơn. Như vậy, ông Ng đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L nên ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Yêu cầu ông Trần V Ng và bà Phan Th L trả lại cho ông L quyền sử dụng đất có diện tích 203m² thuộc một phần thửa đất số 11 gồm khu C2 có diện tích 193.6m² và khu C3 có diện tích 9.4m² theo Mảnh trích đo địa chính số 349-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 12/9/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19/9/2023 (từ đây gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số 349-2023); yêu cầu ông Ng và bà Lai có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ hàng rào tạm và tài sản trên đất để trả đất lại cho ông. Ngoài ra, ông không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Tại Đơn phản tố ngày 01/8/2024 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần V Ng do ông Trần T B là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ông Ng xác định phần đất tranh chấp mà ông L đang khởi kiện tại khu C2 và khu C3 trước đây là một ao nước, thuộc một phần thửa đất 89 của ông Ng, vị trí thửa đất tiếp giáp một phần với rạch công cộng và một phần với đường đá xanh có chiều rộng khoảng 3.5m, hoàn toàn không tiếp giáp với thửa 11 của ông Lộc. Con đường này đã được hình thành cách đây khoảng 50 năm, trước đây là đường đất nhỏ hẹp có chiều rộng chỉ khoảng 01m, sau đó thì được người dân đổ đá xanh coi nơi thêm. Ông L cho rằng ông Ng không sử dụng và không kê khai cấp giấy đối với phần này là không đúng bởi vì phần đất này có nguồn gốc là do bà nội (cụ Sáu) của ông Ng sử dụng từ năm 1930, đến năm 1990 để lại cho ông Ng tiếp tục sử dụng để tưới tiêu và thả cá, từ trước giờ ông L chưa bao giờ sử dụng ao nước này. Khi ông Ng làm hồ sơ cấp giấy thửa 89 thì có kê khai cả phần này, tuy nhiên do không kiểm tra lại giấy tờ nên mãi đến khi tranh chấp thì ông Ng mới phát hiện phần đất này nằm trong giấy đồ thửa 11 của ông L. Quá trình quản lý sử dụng phần đất này, ông Ng có xây dựng hàng rào tạm có chiều dài khoảng 20m có kết cấu gồm bên trên là lưới B40, bên dưới là 18 tấm tole xi măng (tole cũ của gia đình tận dụng lại để xài) được xếp liền kề cận trực tiếp xuống đất, có kê thêm 04 trụ cột sắt và 02 trụ cột bê tông, hàng rào có giá trị 5.000.000đồng; có đổ đất đen trên một phần ao nước này (đất mua từ huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An) có giá trị 15.000.000đồng. Ông làm các công trình này là khi Tòa án đang giải quyết vụ án nhưng do nước ngập nên ông bắt buộc phải đổ đất để ngăn nước và làm thêm hàng rào để bảo vệ tài sản.

Do đó, ông Ng khởi kiện yêu cầu công nhận khu C2, khu C3 là thuộc quyền sử dụng của ông Ng; công nhận tài sản trên hai khu này gồm hàng rào tạm và đất

đen san lấp có tổng giá trị là 20.000.000đồng là thuộc quyền sở hữu của ông Ng . Trường hợp, Tòa án công nhận hai khu này cho ông L thì ông L phải hoàn trả giá trị tài sản này lại cho ông Ng .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Th Th trình bày: Bà là vợ của ông Phạm H L, bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông L , bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Đồng thời, do bận công việc cá nH nên bà đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Th L do người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Trần T B trình bày: Bà là vợ của ông Trần V Ng, bà thống nhất với ý kiến của ông Ng , bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người làm chứng gồm ông Đặng H N và ông Ngô T H đều thống nhất trình bày: Trước đây, thửa đất 11 của ông L và thửa đất 89 của ông Ng trên thực tế đều giáp đường công cộng (do ông L mở trước đó) có chiều rộng khoảng 1.5m. Năm 2006, vì đường nhỏ, đi lại khó khăn nên ông L tự nguyện lấy một phần thửa 11 để đắp lên bờ và xin người dân xung quanh đổ thêm đá xanh để làm đường công cộng như hiện trạng hiện nay. Khi ông L mở rộng đường thì ai cũng đồng tình vì thuận lợi cho dân, lúc mở đường thì phần đất của ông L bị tách ra làm hai phần là phần đất ruộng và phần đất ao. Các ông xác định phần đất ao nói trên chính là khu C2 có diện tích 193.6m² và khu C3 có diện tích 9.4m² theo mảnh trích đo. Vì bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các ông.

Ủy ban nH dân xã N, huyện B, tỉnh Long An cung cấp thông tin tại Công văn số 423/UBND-ĐC ngày 30/5/2024 và số 456//UBND-ĐC ngày 07/6/2024 thể hiện: Theo mảnh trích đo, đường đá xanh hiện trạng có chiều rộng khoảng 03m được hình thành từ năm 2006, do ông L tự nguyện sử dụng đất của ông L và tự thuê kube đắp đường để ngăn nước canh tác lúa. Nên diện tích thửa đất của ông L vẫn giữ nguyên như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh, phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 11 có nguồn gốc của ông Phạm Văn Tường là ba ruột của ông Phạm Văn L cho ông L , phần đất này do ông L quản lý sử dụng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng kết quả không thành. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố, các đương sự thống nhất yêu cầu không tiến hành hòa giải. Do đó, Tòa án không tiếp tục hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm H L là bà Lê Gi H trình bày bổ sung: Trước đây nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ di dời tài sản trên đất, tuy nhiên nay do bị đơn cũng có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu thanh toán giá trị tài sản này nên nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị được sở hữu tài sản trên đất và thanh toán lại giá trị cho bị đơn nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Trần V Ng là ông Trần T B trình bày bổ sung: Quá trình quản lý sử dụng đất, ông Ng thực tế có xây dựng tài sản và san lấp trên một phần của khu đất tranh chấp. Nếu yêu cầu công

nhận quyền sử dụng đất của ông Ng không được chấp nhận thì đề nghị ông L trả lại giá trị tài sản mà ông Ng đã đầu tư trên đất, nay bà H cũng đồng ý thanh toán giá trị này nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Các đương sự thống nhất: Cam kết hiện nay chỉ tranh chấp Khu C2 và Khu C3 của Mảnh trích đo địa chính số 349-2023 tại Tòa án NH dân huyện Bến Lức, không có khởi kiện hành chính tại Tòa án NH dân tỉnh Long An, cũng không có khiếu nại yêu cầu Ủy ban NH dân huyện Bến Lức cũng như Ủy ban NH dân tỉnh Long An giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Đồng thời, xác định ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử ở các cấp, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này. Thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 349-2023 và Chứng thư thẩm định giá số 747.2024 VT.CNLA ngày 03/6/2024 do Công ty Cổ phần thẩm định giá Việt Tín thực hiện (từ đây gọi tắt là Chứng thư thẩm định giá số 747.2024) và đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả trên để giải quyết vụ án, không có đương sự nào đề nghị đo đạc hoặc định giá lại.

Đại diện Viện kiểm sát NH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa sơ thẩm phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án NH dân huyện Bến Lức thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất” là đúng thẩm quyền. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo pháp luật tố tụng và những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Bị đơn trình bày khu C2, C3 đang tranh chấp nói trên là thuộc thửa 89 của ông Ng và do ông Ng trực tiếp sử dụng phần đất này từ xưa đến nay nhưng ông không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 89 ông Ng không có ý kiến, đến khi ông L khởi kiện vụ án này thì ông mới tranh chấp. Căn cứ Công văn số 423/UBND-ĐC ngày 30/5/2024 của Ủy ban NH dân xã Nhựt Chánh xác định nguồn gốc phần đất có diện tích 193.6m² và 9.4m² thuộc một phần thửa 11 có nguồn gốc từ cụ Tường cho ông L, phần đất này do ông L quản lý sử dụng. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 349-2023 thể hiện đường công cộng hiện trạng thuộc thửa 11. Xét thấy lời khai của những người làm chứng về quá trình sử dụng đất phù hợp với trình bày của ông L; xác nhận của Ủy ban NH dân xã Nhựt Chánh và các tài liệu chứng cứ có trong vụ án. Như vậy, có đủ căn cứ xác định gia đình ông L đã sử dụng diện tích đất tranh chấp ổn định trước khi phát sinh tranh chấp, thời điểm gia đình ông L thuê kobe mức đất làm lối đi và hình thành ao nước thì gia đình ông Ng biết nhưng không có ý kiến gì. Tại phiên tòa, bà H đại diện ông L trình bày bổ sung là xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể đề nghị được sở hữu tài sản trên đất và được thanh toán lại giá trị cho bị đơn nếu yêu cầu trả đất của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Ng, bà Lai trả lại cho ông L phần diện tích thuộc khu C2, C3 theo mảnh trích đo địa chính là có căn cứ chấp nhận, không chấp nhận

yêu cầu phản tố của ông Ng về việc công nhận hai khu C2 và C3 cho ông Ng , ông L được sở hữu tài sản trên đất và thanh toán lại giá trị cho ông Ng . Từ những pH tích trên, căn cứ Điều 189 và 190 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 168 và 203 Luật Đất đai. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc ông L có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản trên đất là 20.000.000 đồng cho ông Ng .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả lại quyền sử dụng đất, yêu cầu được sở hữu tài sản và thanh toán lại giá trị cho bị đơn nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất”. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm thuộc Tòa án nH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Ông Phạm H L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản với bị đơn ông Trần V Ng, ông Trần V Ng phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, xác định ông Ng là bị đơn (có yêu cầu phản tố); bà Trương Th Th và bà Phan Th L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; ông Đặng H N và ông Ngô T H tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có mặt; những người còn lại vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo căn cứ tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về phạm vi xét xử của Tòa án: Các đương sự chỉ tranh chấp đối với quyền sử dụng đất, tài sản trên đất tại vị trí Khu C2 và Khu C3, các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu nội dung nào khác. Căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[2] Về nội dung

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hoàn trả quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp: Theo Công văn số 456/UBND-ĐC ngày 07/6/2024 của Ủy ban nH dân xã Nhựt Chánh, xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 11 có nguồn gốc là của ba ruột của ông Phạm H L là cụ Phạm Văn Tường để lại. Hiện nay do ông Phạm H L đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2.2] Quá trình quản lý, sử dụng đất: Căn cứ kết quả thẩm định được thể hiện tại Biên bản thẩm định ngày 15/6/2023, xác định phần đất tranh chấp gồm khu

C2, khu C3 và khu G (theo Mảnh trích đo địa chính số 349-2023) hiện trạng là ao nước, có các tài sản trên đất gồm 01 trụ cổng và 01 hàng rào của ông Ng xây dựng. Sau đó, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ tranh chấp khu C2 và khu C3, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/2024 thì xác định hai khu này không có tài sản trên đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/7/2024, bị đơn trình bày có phát sinh thêm tài sản do bị đơn xây dựng sau ngày 23/4/2024, do đó Tòa án đã tạm ngưng phiên tòa để đi thẩm định lại thì kết quả thẩm định thể hiện trên đất có công trình kiến trúc được ông Ng xây dựng sau thời điểm Tòa án ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Cụ thể, có hàng rào tạm có chiều dài khoảng 20m có kết cấu gồm bên trên là lưới B40, bên dưới là 18 tấm tole xi măng (toel cũ của gia đình tận dụng lại để xài) được xếp liền kề cận trực tiếp xuống đất, có kè thêm 04 trụ cột sắt và 02 trụ cột bê tông, hàng rào có giá trị 5.000.000đồng; có đồ đất đen trên một phần ao nước này (đất mua từ huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An) có giá trị 15.000.000đồng.

[2.2.3] Nguyên đơn, những người làm chứng cũng như xác nhận của địa phương đều xác định từ trước năm 1975 đến nay là do ba của nguyên đơn rồi đến nguyên đơn quản lý sử dụng, đã đăng ký, kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn cũng đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp. Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 về quyền chung của người sử dụng đất, có quy định “...Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình... Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai...”. Thấy rằng, căn cứ các quy định nêu trên thì nguyên đơn đã quản lý, sử dụng đất liên tục, ổn định, không tranh chấp từ trước năm 1975, thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không ai tranh chấp.

[2.2.4] Căn cứ lời khai của hai người làm chứng gồm ông Đặng H N và ông Ngô T H đều thống nhất thể hiện: Sau khi ông L làm đường thì thửa đất 11 của ông L bị tách ra làm hai phần là phần đất ruộng và phần đất ao, phần đất ao này chính là phần đất tranh chấp hiện nay tại khu C2 có diện tích 193.6m² và khu C3 có diện tích 9.4m² theo Mảnh trích đo.

[2.2.5] Xét ý kiến trình bày của bị đơn: Phần đất tranh chấp trước đây là ao nước do ba của ông Ng rồi đến ông Ng sử dụng để tưới tiêu và bắt cá tự nhiên. Khi làm hồ sơ cấp giấy cho thửa 89 thì ông Ng cũng có kê khai để cấp giấy phần này nhưng do không kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được cấp nên không biết bị thiếu phần này. Tuy nhiên, căn cứ đơn xin cấp giấy thửa 89 của ông Ng ngày 05/5/2011 thì bản tH ông Ng cũng xác định ranh thửa 89 chỉ đến mép đường của lối đi mà ông L đã hiến đất để làm từ năm 2006. Vì vậy, diện tích ông Ng kê khai để yêu cầu cấp giấy cho thửa 89 chỉ có 1861.4m². Do đó, có căn cứ xác định ông Ng không kê khai cấp giấy đối với phần đất đang tranh chấp, thời điểm ông Ng được cấp giấy cho thửa 89 thì ông L đã kê khai cấp giấy phần đất tranh chấp này cho thửa 105 của ông L mà ông Ng cũng không có ý kiến. Mãi đến năm 2022, khi tiến hành đo đạc lại thì bị đơn mới tranh chấp nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất của bị đơn đối với phần đất tranh chấp. Thực tế, bị đơn cũng không đăng ký, kê khai, sử dụng diện tích đất

tranh chấp và cũng không có một trong các loại giấy tờ theo Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 nên không đủ điều kiện để Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 54, 55, 56 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những pH tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với lời khai của những người làm chứng, xác nhận của Ủy ban NH dân xã Nhựt Chánh, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên toà sơ thẩm. Từ đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp tại vị trí Khu C2 và Khu C3.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất: Như đã pH tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp tại vị trí Khu C2 và Khu C3 cho bị đơn nên yêu cầu này của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu thanh toán giá trị tài sản trên đất: Bị đơn trình bày có xây dựng tài sản trên đất có giá trị là 20.000.000đồng nên yêu cầu hoàn trả lại cho bị đơn giá trị này, nguyên đơn cũng xác định tài sản trên đất gồm hàng rào tạm và đất san lấp là của bị đơn. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt thống nhất ông Phạm H L đồng ý thanh toán lại cho ông Trần V Ng số tiền 20.000.000đồng và được sở hữu toàn bộ tài sản này, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[2.5] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ bao gồm:

Chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ được thực hiện ngày 15/6/2023 theo yêu cầu của ông Phạm H L tổng cộng là 19.600.000đồng. Do yêu cầu của ông L được chấp nhận nên buộc ông Ng và bà Lai chịu chi phí này, ông L đã tạm ứng nên buộc ông Ng và bà Lao nộp lại để trả cho ông L số tiền là 19.600.000đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ được thực hiện ngày 23/4/2024 và ngày 29/7/2024 theo yêu cầu của ông L tổng cộng là 3.200.000đồng, do ông L tự nguyện chịu toàn bộ và đã chi phí xong.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên theo quy định thì ông Ng và bà Lai phải chịu án phí, tuy nhiên ông Ng và bà Lai được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi. Ông L phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông Ng .

[2.7] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/4/2024 là “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” theo yêu cầu của nguyên đơn. Hiện nay, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì quyết định này nên để đảm bảo thi hành án, xét yêu cầu này là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Về quan điểm đề xuất giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát NH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa là hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, Điều 165, Điều 227 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 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.

Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 221, Điều 235, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 54, Điều 55, Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm H L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần V Ng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Phan Th L: Buộc ông Trần V Ng và bà Phan Th L có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Phạm H L quyền sử dụng đất tại vị trí Khu (C2) có diện tích 193.6m² và Khu (C3) có diện tích 9.4m² thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ 7, loại đất LUC, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm H L đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD378849, sổ vào sổ cấp GCN:CH 02919 do Ủy ban nH dân huyện Bến Lức cấp ngày 20/12/2010.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc ông Phạm H L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần V Ng số tiền 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng) là giá trị tài sản có trên phần đất tại vị trí Khu (C2) có diện tích 193.6m² và Khu (C3) có diện tích 9.4m² thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ 7, loại đất LUC, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Phạm H L được quyền quản lý, sử dụng và sở hữu toàn bộ tài sản tại phần đất có vị trí Khu (C2) có diện tích 193.6m² và Khu (C3) có diện tích 9.4m² thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ 7, loại đất LUC, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An. Cụ thể, một hàng rào tạm có chiều dài 20m có kết cấu một phần là lưới B40 phía trên, một phần là 18 tấm tole xi măng phía dưới, được xếp liền kề cận trực tiếp xuống đất, có kè thêm 04 trụ cột sắt, 02 trụ cột bê tông và phần đất đen đã san lấp có trên phần đất nêu trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần V Ng về việc yêu cầu công nhận cho ông Trần V Ng được quyền sử dụng đất tại vị trí Khu (C2) có diện tích 193.6m² và Khu (C3) có diện tích 9.4m² thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ 7, loại đất LUC, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm H L đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD378849, sổ vào sổ cấp GCN:CH 02919 do Ủy ban nH dân huyện Bến Lức cấp ngày 20/12/2010.

5. Ông Phạm H L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh hoặc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tại vị trí Khu (C2) có diện tích 193.6m² và Khu (C3) có diện tích 9.4m² thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ 7, loại đất LUC, tọa lạc xã N, huyện B, tỉnh Long An nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Vị trí, tứ cận, diện tích, ký hiệu các khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 349-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 12/9/2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19/9/2023 được đính kèm theo bản án)

6. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

7. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng cộng là 22.800.000đồng (hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng) do ông Trần V Ng và bà Phan Th L phải liên đới chịu 19.600.000đồng (mười chín triệu sáu trăm nghìn đồng) và ông Phạm H L chịu 3.200.000đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Phạm H L đã tạm ứng toàn bộ và đã chi phí xong nên buộc ông Trần V Ng và bà Phan Th L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phạm H L số tiền 19.600.000đồng (mười chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

8. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án 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 chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1 Ông Trần V Ng và bà Phan Th L được miễn toàn bộ án phí nên không phải nộp.

9.2 Ông Phạm H L phải chịu án phí là 1.000.000đồng (một triệu đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009635 ngày 21/3/2023 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007542 ngày 26/7/2024, ông Phạm H L còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 400.000đồng (bốn trăm nghìn đồng).

10. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2024/QĐ-BPKCTT ngày 25/4/2024 của Tòa án nH dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp”.

11. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

12. Trường hợp bản án hoặc 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 qui định tại Điều 6,7, Điều 7a, 7b và Điều 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 Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thái Thị Thanh Thúy