

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST
Ngày: 11-6-2021
V/v “T/c về đòi lại QSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU TỈNH ĐỒNG NAI

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Xuân Sơn

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Ngọc Cúc

2. Ông Tôn Thất Hưng

*** Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Đinh Thanh Hải – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2017/TLST-DS ngày 12/10/2017 về “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2021/QĐXXST-DS ngày 04/5/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2021/QĐST-DS ngày 28/5/2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Ông Lương Trọng K, sinh năm 1967

- Bà Phạm Thị M, sinh năm 1967

Cùng trú tại: Số nhà 179/47/10, đường Nguyễn Văn Tiên, Khu phố C, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M là Ông Lương Trọng K (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Ông Phan Thiên V thuộc Văn phòng luật sư P – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn:**

- Anh Nguyễn Quốc N, sinh năm 1984

- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989

Cùng trú tại: Tổ 19, Khu phố 4, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1960

- Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Số nhà 68A/4, Khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1969

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1972

Cùng trú tại: Số nhà 10/1/33, đường Nguyễn Văn Tiên, Khu phố C, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

** Người làm chứng:*

- Ông Ngô Thanh M1, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số nhà 202, đường Nguyễn Văn Tiên, Khu phố M, phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Hẻm 5, Tổ 10, Khu phố B, phường D, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

(Ông K, bà M, ông V, anh N, chị H, ông H1, bà H2, anh M1, anh T có mặt, ông H3, bà T xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, nguyên đơn ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M thống nhất trình bày:*

Ngày 20/8/2014, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 thửa đất số 865, tờ bản đồ số 37, xã T, huyện C diện tích đất 1.908,5 m². Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông H1, bà H2 thực hiện theo quy định và đã giao, nhận đất và tiền cho nhau xong. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về phía Nam của thửa đất này giáp ranh với thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37, xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu là của vợ chồng anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị H. Cuối năm 2016, anh N, chị H đã lấn chiếm khoảng 110 m² đất thuộc thửa số 865, tờ bản đồ số 37 của ông bà để làm chuồng nuôi gia súc. Cụ thể, phía Tây thửa đất lấn sang đến 1,5m, phía Đông là 1,3m, kéo dài Đông - Tây là 65m.

Nguồn gốc thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37, xã Thiện Tân của anh N, chị H mua lại của bà T. Trước đó bà T cũng mua của vợ chồng ông H1, bà H2, sau đó bán lại cho anh N, chị H với diện tích là 1.000 m², nhưng nay anh N chị H lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.237 m².

Vi tình làng nghĩa xóm, cùng làm ăn chung trong một khu đất gần nhau, nên ông bà đã nhờ công ty chuyên môn đo đạc, chồng ghép bản đồ để làm căn cứ hòa giải với nhau. Nhưng anh N không những không nghe, mà còn dựng chuyện, vu cáo ông bà lấn đất của anh N, nên ông bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân nhờ can thiệp, hòa giải. Thế nhưng vợ chồng anh N vẫn không hợp tác. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh N, chị H phải tự tháo dỡ vật kiến trúc (Tường, chuồng nuôi gia súc...) trên phần đất lấn chiếm thuộc thửa số 865, tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân để trả lại cho ông bà diện tích đất 110 m². Giá trị phần đất tranh chấp khoảng 70.000.000 đồng, giá trị tài sản trên đất khoảng 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông, bà tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 58,7m², chỉ yêu cầu anh N, chị H phải trả lại cho ông bà diện tích đất 51,3m² đã lấn chiếm theo kết quả chồng ghép bản đồ của Văn phòng đăng ký đất đai.

** Theo lời khai có tại hồ sơ và phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Quốc N, chị Phạm Thị H thống nhất trình bày:*

Ngày 07/5/2015, vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị T thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân, diện tích đất 1.136 m². Nguồn gốc của thửa đất này là của vợ chồng ông H1, bà H2 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông H3, bà T nhưng ông H3, bà T chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh chị, ông H3, bà T và ông H1, bà H2 thỏa thuận anh chị giao tiền chuyển nhượng đất cho ông H3, bà T nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H1, bà H2 và anh chị cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc anh chị nhận chuyển nhượng đất cũng do ông K giới thiệu và ký làm chứng, đồng thời chỉ ranh mốc giữa hai thửa đất số 865 và 866, tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân. Tháng 6/2015, anh chị đã tiến hành xây dựng chuồng nuôi gia súc, ông K là người chỉ dẫn và không có tranh chấp. Nay vợ chồng ông K, bà M khởi kiện anh chị trả lại diện tích đất lấn chiếm 51,3 m² thì anh chị không đồng ý.

** Theo bản tự khai, lời khai có tại hồ sơ, lời trình bày tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc hai thửa đất số 865 và 866, tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân (trước đây thuộc thửa đất số 821 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân diện tích 10.857m²) là do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Quý H4, ông bà đã làm thủ tục chuyển quyền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 821 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân diện tích 10.857m² của ông Lê Quý H4 xong ông bà tiến hành phân lô, căn ranh mốc, làm thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng thửa đất đã tách đứng tên ông bà đúng theo quy định. Đến tháng 5/2015 vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà M thửa đất số 865, chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 866, tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân (chứ ông bà không chuyển nhượng đất trực tiếp cho anh N, chị H). Ông bà đã nhận tiền và làm thủ tục chuyển quyền thửa đất số 865 cho ông K, bà M theo ranh mốc đã giao và ông K, bà M đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn thửa đất số 866 ông bà đã nhận tiền,

đã giao đất cho ông H3 bà T sử dụng nhưng chưa sang tên và không có ai thắc mắc, khiếu nại gì. Một thời gian sau do bà T lại chuyển nhượng thửa đất 866 cho anh N, chị H và có nhờ ông bà ký sang tên, làm thủ tục cho anh N, chị H thì ông bà đồng ý. Ông bà làm thủ tục chuyển quyền thửa đất này cho anh N, chị H theo ranh mốc đã giao và anh N chị H đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông bà nhận thấy, việc ông bà chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông K, bà M và anh N, chị H là đúng theo quy định của pháp luật, có hợp đồng chuyển nhượng, có Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân chứng thực, có đăng ký chuyển nhượng, có nộp thuế, phí,... và ông K, bà M và anh N, chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật ông K, bà M được cấp là 1.908,5m², anh N, chị H được cấp 1.136,7m². Còn ông K, bà M, bà T, anh N, chị H sử dụng đất như thế nào thì ông bà không biết. Khi giao đất, cắm ranh, mốc thì giữa các bên không lập biên bản nhưng có lập giấy tờ tay mua bán trước khi giao đất. Ranh mốc ông bà cắm giao cho ông K, bà M và ông H3, bà T là cột bê tông cao khoảng 30cm. Khi ông bà giao ranh mốc, làm thủ tục sang tên cho ông K, bà M và giao đất cho ông H3, bà T nhận đất, quản lý sử dụng thì không ai thắc mắc khiếu nại gì, chỉ đến khi ông H3, bà T sang nhượng đất cho anh N, chị H sử dụng, xây dựng chuồng trại trên đất thì mới phát sinh tranh chấp với ông K, bà M. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do bận việc nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Theo bản tự khai, lời khai có tại hồ sơ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị T thống nhất trình bày:*

Năm 2014, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân diện tích đất 1.136 m² của ông H1, bà H2 với số tiền 285.000.000 đồng để xây trại, chăn nuôi heo. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy tay mà không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Sau khi chuyển nhượng ông bà đã giao cho ông H1, bà H2 nhận đủ tiền, ông H1, bà H2 đã cắm mốc, giao đất chuyển nhượng cho ông bà nhận. Lúc này không có ai tranh chấp.

Năm 2015, ông bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh N, chị H bằng giấy tay mà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực theo quy định, cũng chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông bà cũng đã giao đất theo ranh mốc mà ông H1, bà H2 đã giao cho ông bà. Lúc này cũng không có ai tranh chấp gì. Sau đó, do ông H1 nói nếu ông bà chuyển nhượng đất cho anh N thì để ông H làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho anh N. Cả ba đồng ý nên ông H1, bà H2 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất này cho anh N, chị H và anh N chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông K chứng kiến việc giao nhận đất và không tranh chấp.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M thì ông bà không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do bận việc nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do tự nguyện rút đơn khởi kiện. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn bởi

lẽ: Nguồn gốc đất 02 thửa đất số 865, 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân đều nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà H2, đã được đo, vẽ chính xác, làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai thửa đất này là đúng quy định của pháp luật; Sau khi sang nhượng các bên đều xác định ranh, mốc; ông K, bà M đã xác định ranh, mốc, xây dựng công trình trên đất của mình nhưng anh N, chị H cho rằng là không đúng nên đã lấn chiếm từ đó xảy ra tranh chấp; Kết quả đo vẽ tại Tòa án thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân ông K, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ và thẩm định giá tài sản bị đơn phải chịu theo quy định.

* *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Về thủ tục tố tụng:

+ Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án xác định là đúng và đầy đủ;

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền;

+ Về thời hạn giải quyết vụ án: Vụ án bị kéo dài thời gian chuẩn bị xét xử;

+ Về thu thập chứng cứ: Tòa án thu thập chứng cứ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự: Nguyên đơn, Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 58,7m² tranh chấp. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh N, chị H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông K, bà M diện tích đất 51,3m² thuộc thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân. Anh N, chị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Thiên V, bị đơn anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, người làm chứng ông Ngô Thanh M1, anh Nguyễn Văn T1 có mặt; ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị T xin xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt không hòa giải được với nhau. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo đơn khởi kiện, ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M khởi kiện anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H, yêu cầu Tòa án buộc anh N, chị H phải tháo, dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 110m² thuộc một phần thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do lấn chiếm. Tại phiên tòa, ông K, bà M tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 58,7m², chỉ yêu cầu anh N, chị H phải tháo, dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 51,3m² thuộc một phần thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất*”; ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M là nguyên đơn; anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H là bị đơn; ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[3]. Xét thấy, tại phiên tòa ông K, bà M rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 58,7m².

[4]. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1328/2021 ngày 14/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu; Chứng thư thẩm định giá số 1301/TĐG-CT ngày 20/4/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai (được các đương sự thống nhất) và tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ thể hiện:

[4.1]. Về quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích đất 51,3m², gồm các mốc 8, 9, 17, 18, 8 của Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1328/2021 ngày 14/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu. Diện tích đất trên thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, ông Lương Quốc K, bà Phạm Thị M được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu cập nhật phần những nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận (trang ba) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 369928 ngày 27/6/2015, loại đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 31/10/2043, có giá 3.000.000 đồng/m² x 51,3m² = 153.900.000 đồng.

[4.2]. Tài sản trên diện tích đất tranh chấp: Một phần nền xi măng của chuồng gia súc; Hàng rào bên hông: Cấu trúc: Khung cột thép, tường xây gạch lững, không tô trát, cao 0,5m và vách khung thép ốp tôn. Việc ghi nhận tài sản trên đất tranh chấp của Tòa án có sự thay đổi do quá trình giải quyết vụ án đương sự thay đổi việc sử dụng tài sản trên đất tranh chấp.

[4.3]. Nguồn gốc 02 thửa đất số 865, 866 cùng tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân trước năm 2014 thuộc một phần thửa đất số 821 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân diện tích 10.857m² của ông Lê Quý H4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 577807 ngày 31/01/2008. Năm 2014, ông H4 chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H1, bà H2 và đã được chỉnh lý trang nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý (trang ba) trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 28/5/2014 và sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Ngày 19/9/2014, ông H1, bà H2 làm thủ tục tách thửa đất trên thành 08 thửa đất mới, trong đó có 02 thửa số 865, 866 cùng tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân và ông H1, bà H2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt số BV 369928, BV 369929 cùng ngày 24/11/2014.

[4.4]. Về thửa đất số 865 diện tích 1908,5m²: Ngày 20/5/2015, ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho ông K, bà M thửa đất này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân chứng thực. Ông K, bà M đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu cập nhật phần nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận (trang ba) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/06/2015. Ông K, bà M sử dụng đất từ khi chuyển nhượng năm 2015 cho đến nay (riêng phần đất tranh chấp anh N, chị H sử dụng từ năm 2016 cho đến nay).

[4.5]. Về thửa đất số 866 diện tích 1.136,7m²: Năm 2014, ông H1, bà H2 chuyển nhượng cho bà T thửa đất này. Ngày 10/4/2015, bà T tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng anh N, chị H. Khi chuyển nhượng các bên chỉ lập giấy đặt cọc đất và giao nhận tiền ngày 07/5/2015, không có công chứng, chứng thực. Ngày 07/5/2015, ông H1, bà H2, bà T với anh N, chị H ký giấy bán đất giữa 03 người, anh N giao tiền cho bà T, ông H1 bà H2 ký chuyển nhượng thửa đất cho anh N, chị H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hoàng Long công chứng ngày 07/5/2015. Anh N, chị H làm thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu chỉnh lý trang nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận (trang ba) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 369929 ngày 17/6/2015. Anh N, chị H sử dụng thửa đất từ năm 2015 cho đến nay.

[5]. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M yêu cầu anh N, chị H phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 51,3m² thuộc thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân là có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Thứ nhất, các đương sự đều thừa nhận, việc các đương sự sử dụng đất là căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt số BV 369928, BV 369929 cùng ngày 24/11/2014 đã được cấp. Việc cấp giấy chứng nhận, đăng ký nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với 02 thửa đất trên là đúng quy định. Cho đến nay, không đương sự nào có khiếu nại, khởi kiện đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp và khiếu nại, khởi kiện đối với việc đăng ký nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

Thứ hai, diện tích đất 51,3m² tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân thuộc quyền sử dụng của ông K, bà M, ông K, bà M đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu cập nhật phần nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trong giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 369928 ngày 17/6/2015;

Thứ ba, thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân thuộc quyền sử dụng của anh N, chị H. Anh N, chị H cũng đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu cập nhật phần nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 369929 ngày 17/6/2015;

Thứ tư, theo ông H1, bà H2, khi chuyển nhượng đất cho ông K, bà M và ông H3, bà T thì hai thửa đất 865, 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có ranh, mốc là cột bê tông theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ranh, mốc này ông bà đã xác định trước khi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thứ năm, ông K, bà M đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ tháng 5/2015 trước khi ông H3, bà T chuyển nhượng thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân cho anh N, chị H. Trước khi ông H3, bà T chuyển nhượng thửa đất số 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân cho anh N, chị H thì giữa ông H1, bà H2, ông K, bà M và ông H3, bà T không có tranh chấp, chỉ khi anh N, chị H sử dụng đất mới xảy ra tranh chấp với ông K, bà M nên ông K, chị M đã khiếu nại, khởi kiện.

Thứ sáu, anh N, chị H cho rằng khi anh chị nhận chuyển nhượng thửa đất 866 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân thì do ông K giới thiệu và làm chứng. Ông K cho rằng chỉ giới thiệu mua đất, chứ không chỉ ranh, mốc. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong trong quá trình sử dụng, xây dựng anh N, chị H mới lần chiếm đất của ông K. Lời khai của ông K, bà M phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Thứ bảy, anh N, chị H cho rằng anh, chị chỉ sử dụng đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì anh N, chị H không những đang sử dụng diện tích đất lớn hơn diện tích đất được cấp là 6,3m² mà còn sử dụng không đúng vị trí thửa đất được cấp giấy chứng nhận. Nếu trường hợp, sau khi xét xử vụ án, anh N, chị H cho rằng sử dụng không đủ, đúng diện tích, vị trí đất được cấp thì có quyền khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất đã được cấp theo quy định của pháp luật.

Thứ tám, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã kiên trì hòa giải để đương sự thỏa thuận với nhau nhưng ai cũng giữ nguyên ý kiến của mình. Trong đó, ông K, bà M xác định đề nghị anh N chị H phải tháo, dỡ tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất lần chiếm mà không trả giá trị đất.

[6]. Từ những chứng cứ trên, xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M. Buộc anh N, chị H phải tháo, dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân, gồm: Một phần nền lán xi măng của chuồng gia súc; Hàng rào bên hông có cấu trúc: Khung cột thép, tường xây gạch lững, không tô trát, cao 0,5m, vách khung thép ốp tôn để trả lại diện tích 51,3m² gồm các mốc 8, 9, 17, 18, 8 của Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1328/2021 ngày 14/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 134, phía Tây giáp thửa đất số 863, phía Nam giáp thửa đất số 866 và phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 865

cùng tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân cho ông K, bà M.

[7]. Đối với các diện tích đất khác các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu nên Tòa án không giải quyết. Nếu có tranh chấp đương sự có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết trong vụ việc khác.

[8]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu, chứng cứ và chi phí thẩm định giá tài sản: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất các chi phí tố tụng Tòa án đã chi, nhưng không thỏa thuận được với nhau về người chịu chi phí này và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Căn cứ Điều 157, 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M được chấp nhận nên anh N, chị H cùng phải liên đới chịu 3.464.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu, chứng cứ và 10.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, trong đó phần của anh N, chị H mỗi người phải chịu là 6.732.000 đồng. Ông K, bà M đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh N, chị H trả lại cho ông K, bà M số tiền 13.464.000 đồng.

[9]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; khoản 1, 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, mục tiêu mục 1.1, mục 1, chương II, phần A của Danh mục án phí và lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Do yêu cầu khởi kiện của ông K, bà M được chấp nhận nên anh N, chị H cùng phải liên đới chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông K, bà M số tiền 1.875.000 (một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 000657 ngày 12/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[10]. Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông K, bà M phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[11]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 48, 68, 147, 157, 164, 220, 266, 271, 273, 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 166, 168, 170, của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 170 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M về “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất*” đối với diện tích đất 58,7 m².

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M về “*Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất*” với anh

Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H. Buộc anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H phải tháo, dỡ toàn bộ tài sản trên thửa đất số 865 tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân, gồm: Một phần nền lán xi măng của chuồng gia súc; Hàng rào bên hông có cấu trúc: Khung cột thép, tường xây gạch lững, không tô trát, cao 0,5m, vách khung thép ốp tôn để trả lại diện tích 51,3m² gồm các mốc 8, 9, 17, 18, 8 của Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1328/2021 ngày 14/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 134, phía Tây giáp thửa đất số 863, phía Nam giáp thửa đất số 866 và phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 865 cùng tờ bản đồ số 37 xã Thiện Tân cho ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu, chứng cứ và chi phí thẩm định giá tài sản: Anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H cùng phải liên đới chịu 3.464.000 (ba triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu, chứng cứ và 10.000.000 (mười triệu) đồng chi phí thẩm định giá tài sản, trong đó phần của anh N, chị H mỗi người phải chịu là 6.732.000 (sáu triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn) đồng. Ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M đã nộp tạm ứng số tiền này nên anh N, chị H trả lại cho ông K, bà M số tiền 13.464.000 (mười ba triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn) đồng.

[4]. 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 trên, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5]. Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[6]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Anh Nguyễn Quốc Nam, chị Nguyễn Thị Hà cùng phải liên đới chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M số tiền 1.875.000 (một triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000657 ngày 12/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[7]. Về quyền kháng cáo: Ông Lương Trọng K, bà Phạm Thị M, anh Nguyễn Quốc N, chị Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn H3, bà Phạm Thị T được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự (08);
- TAND tỉnh ĐN (01);
- VKSND cùng cấp (02);
- Chi cục THADS H. Vĩnh Cửu (01);
- Lưu hồ sơ, VP (02).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký tên, đóng dấu)

Võ Xuân Sơn