

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 118/2024/DS-ST

Ngày: 15-8-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tháo dỡ công trình
xây dựng trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Minh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lưu Đức Chung

Ông Trịnh Sâm Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 758/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Quang X, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số A H, Phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Vũ Thế A, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số A, Đường số H, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2023).

+ Bà Hoàng Ái L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: P, phường P, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2023).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Trương Thị T, sinh năm 1971.

3.2. Anh Lê Văn Tuấn T1, sinh năm 1994.

3.3. Chị Lê Thị Phương T2, sinh năm 2000.

3.4. Anh Lê Văn Đại N, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Trần Xuân T3, sinh năm 1963.

3.6. Bà Trương Thị T4, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Thôn A, E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ tạm trú: Tổ F, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Thế A, ông Đ có mặt;

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Quang X uỷ quyền cho ông Vũ Thế A đại diện trình bày:

Ngày 22/12/2017 ông Phạm Quang X tham gia đấu giá và trúng đấu giá 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58 xã L diện tích 205,0m² theo quyết định trúng đấu giá số 4779/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 211139 ngày 13/06/2018; và thửa đất số 289, tờ bản đồ số 55, diện tích 6.663m² theo quyết định trúng đấu giá số 4776/QĐ-UBND ngày 29/12/ của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; ngày 13/06/2018 ông X được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 211140.

Sau đó ông X phát hiện ông Lê Văn Đ có hành vi lấn chiếm và xây dựng nhà trái phép trên toàn bộ diện tích thửa đất số 26 và dùng lưới vây lại một phần thửa đất số 289, diện tích khoảng hơn 1.000m². Ngày 12/03/2019, Ủy ban nhân dân xã L tổ chức buổi hòa giải nhưng ông Lê Văn Đ không đồng ý trả lại phần đất lấn chiếm và đưa ra điều kiện chỉ đồng ý trả lại đất nếu ông X trả cho ông 10 triệu đồng/m².

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 14/3/2019 ông Phạm Quang X yêu cầu ông Lê Văn Đ phải trả lại cho ông X phần đất lấn chiếm diện tích 205m² thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 và hơn 1.000m² đất thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 55 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 06/6/2019 ông X có đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1000m² thuộc một phần thửa 289, tờ bản đồ số 55, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 28/4/2020 ông Phạm Quang X khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Lê Văn Đ tháo dỡ căn nhà kết cấu nhà tường gạch, nền gạch men, mái tôn diện tích 44.6 m² nằm trên diện tích 205m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 58 xã L, huyện L. Ông X đồng ý hỗ trợ cho ông Đ 20.000.000 đồng.

Nay nguyên đơn ông Phạm Quang X khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn Đ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại cho ông phần đất lấn chiếm diện tích 205m² đất thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ông X không đồng ý hỗ trợ ông Đ 20.000.000 đồng tiền tháo dỡ công trình xây dựng trên đất vì ông Đ không tự nguyện giao trả phần đất tranh chấp.

Hiện trạng đất kể từ khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đến nay vẫn giữ nguyên không có gì thay đổi. Ông không yêu cầu Tòa án

tiến hành đối chất bất cứ nội dung gì với những người tham gia tố tụng trong vụ án vì nội dung vụ án đã rõ.

Ông X đề nghị Tòa căn cứ giá trị tài sản tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 175 ngày 05/02/2020 của Công ty Cổ phần T8 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Diện tích đất 205m² thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là do Ủy ban nhân dân xã L cấp cho hộ gia đình ông vào năm 1989 theo diện gia đình chính sách “*liệt sỹ cảm tử và bộ đội xuất ngũ*”, cấp chỉ nói miệng (lý do cấp chỉ nói miệng là do năm 1989 xã L cấp cho ông hai sào ruộng, có quyết định nhưng ông không nhận ruộng nên xin cấp sang đất này vì đất này ông đã sử dụng từ năm 1975). Vào năm 1989 khi gia đình ông được Ủy ban nhân dân xã L cấp đất diện tích khoảng 2000m² (ngang 25m, dài thẳng đến bờ đê lò gạch và hai ao hồ nuôi cá) trong đó có 205m² thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 xã L.

Một phần thửa đất 26 này là do ông mua của ông Lê Văn H, sinh năm 1948 tại ấp P, xã L, hiện ông H đã chết, khi mua không có giấy tờ. Đến năm 1997 do diện tích đất này nằm trong lộ giới chưa điều chỉnh nên không đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, ông có đến xã L để làm tờ trình và được xã trả lời bằng tờ trình số 123 năm 1997 (ông không nhớ chính xác ngày, tháng tờ trình), ông đã nộp tờ trình trên cho Tòa án nhưng không nhớ nộp khi nào.

Quá trình sử dụng đất ông có cải tạo bồi đắp nhiều lần, đến năm 1993 ông xây chuồng heo và nhà ở. Năm 2006 ông có liên hệ Ủy ban nhân dân xã L để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2000m² nhưng không được vì cán bộ Sở Tài nguyên và Môi trường đo sai, ông có yêu cầu đo lại nhưng Sở T9 không đo vẽ cho đến nay. Từ đó đến nay ông có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng Ủy ban nhân dân xã L không làm và cho rằng ông lấn chiếm đất công. Sự việc kéo dài đến nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, lý do ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đất này ông hợp đồng với ông Lê Văn N1 và Nguyễn Văn T5 (ông N1 và ông T5 đã chết, hợp đồng ông N1 và ông T5 giữ nên ông không cung cấp được cho Tòa án).

Trên diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 xã L có 01 căn nhà cấp 4 do ông xây dựng và quản lý sử dụng. Hiện chỉ có vợ chồng ông Trần Xuân T3 và bà Trương Thị T4 sinh sống nhờ trên nhà đất tranh chấp, ngoài ra không còn ai khác. Ông Đ xác định căn nhà cấp 4 trên thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 xã L là tài sản riêng của ông.

Năm 2015 ông sửa nhà và con trai của ông là Lê Văn Tuấn T1, sinh năm 1994 có đóng góp số tiền khoảng 2.000.000 đồng nhưng nay ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc anh T1 có đóng góp tiền sửa nhà nên ông và anh T1 sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Nguyên đơn ông Phạm Quang X yêu cầu ông tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại cho ông X phần đất lấn chiếm diện tích 205m² đất thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, ông không đồng ý vì đất này ông sử dụng liên tục từ năm 1975 đến nay và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Từ khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất đến nay hiện trạng đất tranh chấp vẫn được giữ nguyên, ông không xây dựng thêm công trình hay trồng cây có giá trị nào khác trên đất.

Ông Đ yêu cầu Tòa án tiến hành đối chất giữa ông với ông Phạm Quang X, ông Vũ Thế A, nội dung cướp của ông 14 thửa đất (thửa 280a,b; thửa 319 và khu 14 thửa xã cấp đợt một); tiến hành đối chất giữa ông với một trong 03 ông gồm: ông Đinh Quốc T6, ông Võ Văn C và ông Nguyễn Quốc H1 (năm sinh và địa chỉ ông không biết) với nội dung ký các quyết định thu hồi đất, đấu giá đất của ông mà ông không biết.

Trước đây ông có yêu cầu phản tố, tuy nhiên do ông khởi kiện vụ án hành chính nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết theo bản án số 101/2022/HC-ST ngày 15/12/2022 của TAND tỉnh Đồng Nai, hiện bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Lời khai có tại hồ sơ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn Đ. Bà xác định diện tích đất tranh chấp và căn nhà cấp 4 trên đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ 58 xã L là tài sản riêng của ông Đ, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang X yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả lại diện tích 205m² đất thuộc thửa đất 26, tờ bản đồ số 58 tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích 205m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 58 xã L, huyện L, bà không có ý kiến gì, bà T không yêu cầu hay tranh chấp gì, mọi vấn đề liên quan trong vụ án đều do ông Đ quyết định. Hiện trên đất tranh chấp gồm bà, ông Lê Văn Đ và vợ chồng ông Trần Xuân T3 và bà Trương Thị T4 đang sinh sống. Vợ chồng bà cho bà T4, ông T3 và ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1971 ở nhờ không lập hợp đồng hay bất cứ giấy tờ gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2023 ông Trần Xuân T3 trình bày:

Ông là chồng của bà Trương Thị T4, bà T4 là chị em ruột với bà Trương Thị T, còn ông là anh em cột chèo với ông Lê Văn Đ. Vợ chồng ông buôn bán tại chợ L1 từ năm 2018, đến năm 2020 dọn về ở nhờ nhà của ông Đ, bà T và có đăng ký tạm trú tại tổ F, ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Vợ chồng ông được vợ chồng ông Đ cho ở nhờ trên căn nhà cấp 4, có diện tích khoảng 50m², kết cấu tường gạch xây xi măng, mái tole, nhà này cùng nằm trên thửa đất số 26, tờ bản đồ 58 xã L nhưng nằm phía sau và tách riêng biệt với căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông Đ ở. Việc cho ở nhờ không lập giấy tờ gì và cũng không phải trả tiền thuê nhà. Kể từ khi ở đến nay vợ chồng ông không bỏ ra bất cứ khoản tiền nào để sửa chữa hay xây dựng gì thêm.

Nay ông Phạm Quang X khởi kiện yêu cầu ông Đ tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và trả lại diện tích 205m², thuộc thửa số 26, tờ bản đồ 58, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử buộc vợ chồng anh Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất, trong đó có căn nhà vợ chồng ông đang ở nhờ để trả lại cho nguyên đơn thì vợ chồng ông sẽ chấp hành theo quy định pháp luật, sẽ di dời hết toàn bộ đồ đạc tài sản của mình đi để trả lại đất và không có bất cứ yêu cầu gì đối với nguyên đơn trong vụ án này.

Ông T đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/02/2024 bà Trương Thị T4 trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Xuân T3, bà Trương Thị T là chị ruột của bà. Bà thống nhất theo lời khai của ông T và không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Bà T4 đề nghị Tòa giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Tuấn T1, chị Lê Thị Phương T2 và anh Lê Văn Đại N vắng mặt nên không có lời khai tại hồ sơ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

+ Về việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T4 đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bà T, anh T1, chị Phương T2 và anh N không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện thửa đất số 26, tờ bản đồ 58 xã L là do nguyên đơn ông Phạm Quang X tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và trúng đấu giá theo quyết định số 4779/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh Đ; được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 211139 ngày 13/06/2018 nên thuộc quyền sử dụng của ông X. Bị đơn ông Đ đã lấn chiếm, sử dụng xây nhà và công trình khác trên đất là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Trần Xuân T3, bà Trương Thị T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Trương Thị T, anh Lê Văn Tuấn T1, chị Lê Thị Phương T2 và anh Lê Văn Đại N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên Tòa và giấy triệu tập nhưng bà T, anh T1, chị Phương T2, anh N vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T, bà T4, bà T, anh T1, chị Phương T2 và anh N.

[1.2] Về tư cách các đương sự tham gia tố tụng:

+ Nguyên đơn ông Phạm Quang X và vợ là bà Nguyễn Thị Lan A1 đều xác định thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58 xã L là tài sản riêng của ông X nên Hội đồng xét xử không đưa bà Nguyễn Thị Lan A1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

+ Theo nội dung Biên bản xác minh ngày 24/5/2024 do Công an xã L cung cấp thể hiện ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1971 đã được Ủy ban nhân dân xã L đưa đến Cơ sở bảo trợ xã hội, không còn sinh sống trên đất tranh chấp tại địa chỉ tổ F, ấp T, xã L nên Hội đồng xét xử không đưa ông T7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[2] Ngày 06/6/2019, ông X nộp đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với diện tích đất 1000m² thuộc một phần thửa 289, tờ bản đồ số 55, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông X là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện này của ông X.

[3] Về giá trị tài sản tranh chấp: Nguyên đơn ông X thống nhất giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 175 ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Công ty cổ phần T8 và đề nghị Tòa án căn cứ vào giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư nêu trên để giải quyết vụ án. Tòa án đã ban hành thông báo cho các đương sự biết về giá trị tài sản tranh chấp nêu trên nhưng không có đương sự nào yêu cầu định giá lại và không có ý kiến gì khác nên Hội đồng xét xử áp dụng giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 175 ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Công ty cổ phần T8 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang X:

[4.1] Về việc yêu cầu ông Đ trả lại thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai:

Thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 xã L (tài liệu năm 2016) tương ứng một phần thửa đất số 1632 tờ bản đồ số 07 (tài liệu năm 1996) có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã L quản lý theo diện đất công.

Quá trình quản lý, sử dụng thửa đất số 1632 tờ bản đồ số 07 (tài liệu năm 1996) trước đây là đất công do UBND xã L quản lý đến ngày 26/4/1993 cho ông Lê Văn N1 thuê để đào ao nuôi cá và dựng chòi (trên thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58) để quản lý. Đến năm 2013, UBND xã L thu hồi do hết thời hạn Hợp đồng thuê ao và UBND xã L tiếp tục quản lý.

Từ thời điểm cho thuê bắt đầu từ ngày 26/4/1993 đến năm 2013 ông Lê Văn N1 chưa đóng tiền thuê đất. Ngoài ra không có cá nhân hay tổ chức nào thực hiện nghĩa vụ tài chính (thuế...) do đất này là đất công của UBND xã L quản lý.

Từ năm 2015 trở về trước đối với thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 tài liệu năm 2016 tương ứng thửa 1632 tờ bản đồ số 07 (tài liệu năm 1996) do UBND xã L quản lý theo diện đất công nên không có cá nhân hay hộ gia đình nào kê khai đăng ký và sử dụng.

Ngày 23/9/2015 UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số 2891/QĐ- UBND về việc thu hồi đất tại huyện L giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý trong đó có thửa 26 tờ BĐ số 58 xã L.

Ngày 22/12/2017 ông Phạm Quang X tham gia đấu giá và trúng đấu giá thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58, diện tích 205m² theo Quyết định số 4779/QĐ- UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58 tại xã L, huyện L và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 211139 ngày 13/06/2018.

Trên thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, diện tích 44,6m² và công trình mái che là do ông Lê Văn Đ lấn chiếm đất công và trực tiếp tổ chức thi công xây dựng. Khi ông Đ xây dựng thì Ủy ban nhân dân xã L đã nhiều lần kiểm tra, yêu cầu ngừng thi công nhưng ông Lê Văn Đ vẫn cố tình tổ chức lén lút thi công xây dựng. Do đã có Quyết định công nhận việc trúng đấu giá của ông Phạm Quang X nên Ủy ban nhân dân huyện L hướng dẫn ông Phạm Quang X thực hiện thủ tục khởi kiện tranh chấp dân sự tại Tòa.

Ông Lê Văn Đ khai thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 xã L một phần là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H vào năm 1988, phần còn lại là do UBND xã L cấp cho ông theo diện bộ đội xuất ngũ kèm theo các văn bản của UBND xã L liên quan đến việc cho phép ông được sử dụng như văn bản số 02-HĐUB ngày 14/4/1993 và Quyết định số 57- UBND ngày 29/4/1993 là không đúng sự thật, UBND xã L không nhận ký bất cứ Văn bản nào như nội dung khai của ông Đ, đồng thời UBND xã L cũng đã lập biên bản xác minh theo nội dung yêu cầu của ông Lê Văn Đ đối với các hộ dân, tuy nhiên ngày 27/02/2018 UBND xã L tiến hành làm việc với các hộ dân này thì các hộ dân đều công nhận thửa 26 tờ bản đồ số 58 là đất công do UBND xã L quản lý, các hộ dân không đồng ý với việc ông Lê Văn Đ khai thửa 26 tờ 58 do mua lại của ông Lê Văn H. Đối với hai văn bản số 02-HĐUB ngày 14/4/1993 và Quyết định số 57-UBND ngày 29/4/1993 ông Đ nêu, qua kiểm tra không có trong hồ sơ lưu trữ tại UBND xã L.

Ngày 27/3/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án hành chính về việc “Khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định hành chính trong quản lý đất đai” đối với Quyết định hành chính số 2891/QĐ- UBND ngày 23/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi thửa đất số 26, tờ bản đồ số 58 tại xã L, huyện L.

Tại bản án số 101/2022/HC-ST ngày 15/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận định: Về căn cứ, trình tự, thủ tục ban hành Quyết định số 2891/QĐ- UBND ngày 23/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc thu hồi đất tại huyện L giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định Luật đất đai năm 2013 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định diện tích đất 205m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ 58, xã L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Quang

X nên cần buộc ông Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn.

[4.2] Đối với công trình xây dựng trên đất gồm:

+ Nhà ở diện tích 44,6m² có kết cấu: Móng cột gạch, tường xây gạch 10cm, quét vôi, nền gạch ceramic, trần thạch cao khung nổi, cửa sắt bọc tôn, cửa phòng sắt kính, xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Mái che (thuộc nhà ở) diện tích 37m² có kết cấu: Cột sắt tròn, 1 phần sử dụng cột nhà ở, xà gỗ sắt, mái tôn; nền gạch ceramic, toilet: tường xây gạch, nền gạch ceramic, cửa nhôm kính

+ Mái che diện tích 60m²: Cột bê tông 10 x 10 cm; một phần tường xây gạch 10cm, tô 1 mặt; nền đất; Vì kèo, xà gỗ sắt, mái tôn

Các công trình xây dựng nêu trên là do ông Đ xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông X. Ông Đ xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng; ông X không có nhu cầu sở hữu công trình xây dựng này nên cần buộc ông Đ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 xã L để trả lại quyền sử dụng đất cho ông X.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 xã L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Quang X nên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của X, buộc ông Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và trả lại cho ông X diện tích đất 205m² thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 58 xã L là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 163, 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 99, Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[5] Phía ông Đ cho rằng diện tích đất 205m² thuộc thửa 26, tờ bản đồ 58, xã L có nguồn gốc do ông được xã L cấp vào năm 1989 theo diện gia đình chính sách “*liệt sỹ cầm tử và bộ đội xuất ngũ*”. Ngoài ra một phần thửa đất 26 này là do ông mua của ông Lê Văn H, sinh năm 1948 tại ấp P, xã L. Quá trình sử dụng đất ông có cải tạo bồi đắp nhiều lần, đến năm 1993 ông xây chuồng heo và nhà ở, năm 2006 ông có liên hệ Ủy ban nhân dân xã L để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 2000 m² đất nhưng không được vì cán bộ Sở Tài nguyên và Môi trường đo sai, ... nhưng quá trình làm việc và tại phiên tòa ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai trên của ông là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[6] Ông Đ khai vào năm 2015 ông sửa nhà và con trai ông tên là anh Lê Văn Tuấn T1 có đóng góp khoảng 2.000.000 đồng để sửa nhà nhưng ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, ông không đề nghị Tòa xem xét giải quyết trong vụ án này mà để ông và anh T1 sẽ tự thỏa thuận với nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Xét yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu Tòa án tiến hành đối chất giữa ông với ông Phạm Quang X, ông Vũ Thế A với nội dung cướp của ông 14 thửa đất (gồm thửa 280a,b; thửa 319 và khu 14 thửa xã cấp đợt một); tiến hành đối chất giữa ông với một trong 03 ông gồm ông Đinh Quốc T6, ông Võ Văn C và

ông Nguyễn Quốc H1 (năm sinh và địa chỉ ông không biết) với nội dung ký các quyết định thu hồi đất, đấu giá đất của ông mà ông không biết.

Hội đồng xét xử xét thấy nội dung yêu cầu đổi chất của ông Đ không liên quan đến phần đất nguyên đơn ông X đang tranh chấp, nên việc đổi chất là không cần thiết.

[8] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đ phải chịu tiền án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng là 300.000 đồng và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất là 83.650.000 đồng. Tổng cộng ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 83.950.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.500.000 đồng theo biên lai số 0005012 ngày 17/5/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 003322 ngày 28/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[9] Về chi phí tố tụng: Ông Đ phải chịu 27.591.370 đồng. Do ông X đã tạm nộp trong quá trình tố tụng nên ông Đ phải hoàn trả lại cho ông X số tiền nêu trên.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 166, Luật đất đai năm 2013; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quang X đối với bị đơn ông Lê Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T, bà Trương Thị T4, ông Trần Xuân T3, anh Lê Văn Tuấn T1, chị Lê Thị Phương T2, anh Lê Văn Đại N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

1.1. Buộc ông Lê Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Thị T, bà Trương Thị T4, ông Trần Xuân T3, anh Lê Văn Tuấn T1, chị Lê Thị Phương T2, anh Lê Văn Đại N tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên thửa số 26 tờ bản đồ số 58 xã L gồm:

+ Nhà ở diện tích 44,6m² có kết cấu: Móng cột gạch, tường xây gạch 10cm, quét vôi, nền gạch ceramic, trần thạch cao khung nổi, cửa sắt bọc tôn, cửa phòng sắt kính, xà gỗ sắt, mái tôn.

+ Mái che (thuộc nhà ở) diện tích 37m², có kết cấu: Cột sắt tròn, 01 phần sử dụng cột nhà ở, xà gồ sắt, mái tôn; nền gạch ceramic, toilet: tường xây gạch, nền gạch ceramic, cửa nhôm kính.

+ Mái che diện tích 60 m² có kết cấu: Cột bê tông 10 x 10 cm; một phần tường xây gạch 10cm, tô 01 mặt; nền đất, Vỉ kèo, xà gồ sắt, mái tôn.

1.2. Buộc ông Lê Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T, bà Trương Thị T4, ông Trần Xuân T3, anh Lê Văn Tuấn T1, chị Lê Thị Phương T2, anh Lê Văn Đại N trả lại cho ông Phạm Quang X diện tích đất 205m² thuộc thửa số 26 tờ bản đồ số 58 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc số (1, 2, 3, 4, 5, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 11630/2019 ngày 04/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L2.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang X về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ trả lại với diện tích 1000m² thuộc một phần thửa đất số 289, tờ bản đồ 55, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí: Buộc ông Lê Văn Đ phải chịu 83.950.000 đồng (Tám mươi ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Quang X số tiền tạm ứng án phí 56.500.000 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0005012 ngày 17/5/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 003322 ngày 28/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn Đ phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng là 27.591.370 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi một nghìn ba trăm bảy mươi đồng). Ông Phạm Quang X đã tạm nộp trong quá trình tố tụng nên ông Lê Văn Đ phải hoàn trả lại cho ông X.

Trường hợp bản án 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 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.

5. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Minh Thảo

