

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẮNG BOM  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: **04/2022/DS-ST**

Ngày: 25-01-2022.

*V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu  
hủy quyết định cá biệt, tranh chấp kiện đòi tài sản  
là quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ  
công trình xây dựng trên đất”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẮNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thùy Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Doãn Đức Hùng

Bà Hoàng Thị Bảo Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2021/TLST-DS ngày 12/5/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt, tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** *Bà Chưởng A M, sinh năm 1957*

Trú tại: Số a, Đường b, ấp T H, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

**\* Bị đơn:** *Anh Lý A C, sinh năm 1982*

Trú tại: Số a, Khu b, ấp T H, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nông Văn H, sinh năm 1986; Trú tại: Ấp a, xã S R, huyện C M, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: Số abc Ng Th M Kh, phường X A, thành phố L Kh, tỉnh Đồng Nai. (theo văn bản ủy quyền ngày 03/03/2020)

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

**1/ Anh Lầu Dấu S1, sinh năm 1991**

**2/ Anh Lầu Chìn S2, sinh năm 1993**

Cùng trú tại: Số a, Đường b, ấp T H, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

**3/ Chị Chìu Nhộc Gi, sinh năm 1978**

Địa chỉ: Ấp T H, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Anh Nông Văn H, sinh năm 1986; Trú tại: Ấp a, xã S R, huyện C M, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ liên hệ: Số abc Ng Th M Kh, phường X A, thành phố L Kh, tỉnh Đồng Nai. (theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2020)

***4/ Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H Ch M.***

Trụ sở tại: Số abc Ng Th M Kh, phường B Ngh, quận a, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Chị Hoàng Thị Thanh Th; chức vụ: Nhân viên xử lý nợ. (theo văn bản ủy quyền số 407/2020/UQ-HDBANK-GĐ.TTXLN ngày 07/8/2020)

***5/ Ủy ban nhân dân huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.***

Địa chỉ trụ sở: Khu phố a, thị trấn Tr B, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Ngọc T; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tr B. (theo văn bản ủy quyền số 8361/UBND-TCD ngày 10/7/2020)

*(bà M, anh S2, anh H và chị Th có mặt; các đương sự khác vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – bà Chăng A M và người đại diện theo ủy quyền – anh Lầu Chìn S2, trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai do vợ chồng bà M nhận chuyển nhượng của cha mẹ anh L A C vào năm 1989 nhưng hai bên không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng với nhau. Đến năm 1990, gia đình bà M dựng căn nhà tạm trên thửa đất cho đến năm 2006 thì gia đình bà M dỡ nhà tạm để xây dựng nhà gạch kiên cố và sinh sống trên thửa đất số 179 cho đến nay.

Năm 2007, anh C có gửi đơn tranh chấp đối với thửa đất 179 tại Ủy ban nhân dân xã B H hòa giải nhưng không thành. Đến năm 2011, gia đình bà M đi kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 179 nhưng chưa được cấp thì lúc này mới biết thửa đất 179 đã được cấp giấy chứng nhận cho anh L A C năm 1997 (là thửa 690, tờ bản đồ số 7) và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L A C và chị Chiu Nhộc Gi thửa 179, tờ bản đồ 29, xã B H vào năm 2012.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 65,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Chăng A M. Đồng thời, bà M khởi kiện bổ sung về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 565780 do Ủy ban nhân dân huyện Tr B cấp ngày 02/11/2012 cho anh L A C và chị Chiu Nhộc Gi đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai vì sai đối tượng được quyền sử dụng đất và anh C được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất khi mới 15 tuổi là không đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, bà M không còn yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà M không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Lý A C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 179 và yêu cầu buộc gia đình bà phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất vì: thửa đất 179 do bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã sinh sống ổn định trên đất từ năm 1990 cho đến nay. Năm 2006, khi gia đình bà tiến hành xây nhà gạch kiên cố thì hai bên không phát sinh tranh chấp gì.

**Bị đơn – anh Lý A C và người đại diện theo ủy quyền – anh Nông Văn H, trình bày:**

Anh Lý A C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện bởi: Nguồn gốc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai do cha mẹ anh khai phá năm 1975. Năm 1986, cha mẹ anh C có cho gia đình bà Chưởng A M ở nhờ (xây căn nhà tạm) trên phần đuôi của thửa đất gia đình anh sử dụng, hai bên không lập thành văn bản gì và cũng không thỏa thuận thời hạn cho ở nhờ là bao lâu. Năm 1997, mẹ anh C ủy quyền lại cho anh C được quyền sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh C được cấp giấy nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 690 và 807, tờ bản đồ số 7, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai. Thời điểm, gia đình bà M xây nhà gạch kiên cố trên đất thì anh C thấy hoàn cảnh gia đình bà khó khăn nên vẫn tiếp tục cho ở nhờ. Năm 2007, hai bên phát sinh tranh chấp và anh C yêu cầu địa phương hòa giải nhưng không thành. Đến năm 2012, anh C yêu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Tr B cấp quyền sử dụng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H cho anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi.

Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất tranh chấp. Ngoài ra, anh C không còn yêu cầu phản tố nào khác.

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

**Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H Ch M trình bày:**

Ngày 21/6/2018, anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi có thể chấp quyền sử dụng thửa đất số 287 và 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B số 11218/18MN/HĐBĐ để bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 13767/18MN/HĐTD ngày 21/6/2018 với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H Ch M. Ngày 07/8/2020, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh C và chị Gi. Tuy nhiên, ngày 22/3/2021, Ngân hàng có đơn rút yêu cầu độc lập do hợp đồng tín dụng số 13767 đã được tất toán và việc rút đơn yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện.

**Anh Lầu Dầu Sáu và anh Lầu Chìn S1 trình bày:** Thống nhất với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn.

**Chị Chiu Nhộc Gi trình bày:** Thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn.

**Ủy ban nhân dân huyện Tr B:** Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tr B:**

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách đương sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định. Quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự được bảo đảm. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019 của bà Chưởng A M cho anh Lầu Chìn S1 thì thời hạn ủy quyền đến hết năm 2020. Từ khi hết thời hạn ủy quyền đến trước khi mở phiên tòa, Tòa án không triệu tập bà M đến tham gia các buổi hòa giải, công khai chứng cứ là vi phạm. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà M đã được công khai các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và không có ý kiến gì về vấn đề này nên chỉ kiến nghị tòa án rút kinh nghiệm.

*Về nội dung vụ án:* Bà M cho rằng thừa đất tranh chấp là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của cha mẹ anh C, tuy nhiên bà không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, bà M ở trên đất đến nay trong thời gian dài cũng không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Trong khi đó thửa đất 179 đã được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh C từ năm 1997, từ đó đến nay anh C vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với diện tích đất nêu trên. Do vậy yêu cầu khởi kiện của bà M là không có căn cứ chấp nhận, trong quá trình bà M ở nhờ trên thửa đất 179 bà M đã làm nhà, nay yêu cầu của bà M không được chấp nhận, anh C có yêu cầu phản tố yêu cầu bà phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất trả lại QSDĐ thửa 179 cho anh C là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP phát triển TP HCM. Quá trình giải quyết vụ án ngày 22/3/2021 Ngân hàng đã có văn bản rút yêu cầu độc lập trong vụ án. Do vậy đề nghị HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ngân hàng.

Về án phí: Do bà M là người cao tuổi nên căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH được miễn nộp án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lầu Dầu S2 và đại diện Ủy ban nhân dân huyện Tr B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 565780 do Ủy ban nhân dân huyện Tr B cấp ngày 02/11/2012 cho anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi đối với thửa đất nêu trên nên xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy quyết*

*định cá biệt*” theo quy định tại Điều 26, Điều 34 BLTTDS. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H cho ở nhờ và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa đất tranh chấp nên xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*” theo quy định tại Điều 26 BLTTDS là phù hợp.

[3] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 22/5/2020, bà M có đơn khởi kiện bổ sung về việc hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H. Tuy nhiên, anh C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 179 lần đầu vào ngày 20/8/1997 và được cấp đổi lại cho anh C, chị Gi ngày 02/11/2012. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy đã được cấp đổi lại nên vụ án này vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

[4] Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất tranh chấp do cha mẹ của anh Lý A C khai phá (ông Lý A T chết năm 1995, bà Lạc Tứ Th chết năm 2006). Cùng thống nhất mốc thời gian gia đình bà Chưởng A M quản lý, sử dụng thửa đất là từ năm 1990.

Về nội dung:

[5] Thửa đất số 690 (nay là thửa 179), tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Th Nh (nay là huyện Tr B), tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lý A C ngày 20/8/1997, với diện tích đất là 70m<sup>2</sup>. Ngày 02/11/2012, Ủy ban nhân dân huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi, với diện tích đất là 65,3m<sup>2</sup> và diện tích đất này phù hợp với bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 8827/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom ngày 28/10/2019. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ anh C khai phá năm 1975, ủy quyền và tặng cho lại anh C làm thủ tục và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cũng được chính phía nguyên đơn thừa nhận cho rằng, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cha mẹ anh C, nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng năm 1989 nhưng hai bên không lập thành văn bản, nhận chuyển nhượng đất với giá thỏa thuận là 3 chỉ vàng 24k nhưng chưa thanh toán xong (mới trả trước 2 chỉ, còn lại 1 chỉ).

[6] Tại biên bản xác minh ngày 21/10/2019 (BL 44) về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất 179, tờ bản đồ 29, xã B H thì địa phương không biết việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp giữa bà Chưởng A M và ông Lý A T. Gia đình bà M đã sinh sống trên thửa đất tranh chấp từ lâu, không xác định được thời gian cụ thể. Ngoài ra, theo hồ sơ xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1997 cho thấy: Hội đồng xét duyệt cấp giấy gồm ông Chu Văn Cang – Chủ tịch HĐXD, ông Lê Chí Hùng – Cán bộ địa chính xã, ông Vòng Chay Chấn – Thư ký Mặt trận Tổ quốc, ông Lê Phước Hiền – Cán bộ tài chính và ông Hoàng Minh Sáng – Hội nông dân. Trong đó, ông Vòng Chay Chấn (BL 209) đã chết nên không tiến hành lấy thông tin liên quan đến việc xét duyệt cấp giấy chứng

nhận thừa 179. Đối với ông Lê Chí Hùng (BL 44), ông Chu Văn Cang (BL192), ông Lê Phước Hiền (BL 210) và ông Hoàng Minh Sáng (BL 211) đều không rõ về việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp giữa bà M với ông Tam, không xác định được thời gian sinh sống trên đất của bà M và không còn nhớ thông tin về hồ sơ xét duyệt. Đồng thời, lời khai của người làm chứng (BL 195) do nguyên đơn yêu cầu triệu tập đều cho lời khai là chỉ nghe kể lại việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp mà không trực tiếp chứng kiến và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

[7] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy: Bà Chưởng A M không chứng minh được quyền sử dụng thửa đất tranh chấp là hợp pháp, không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng, quá trình thanh toán số tiền chuyển nhượng, cũng không có người làm chứng biết rõ về việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp. Trong khi đó, bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng nên yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B là không có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó, bị đơn cho rằng cho nguyên đơn mượn đất để cất nhà sinh sống từ năm 1990 cho đến nay. Như vậy, bà M cũng không thuộc trường hợp chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục đối với thửa đất tranh chấp hơn 30 năm nên không thể trở thành chủ sở hữu, không xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu được quy định tại Điều 255 BLDS năm 1995. Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 565780 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp ngày 02/11/2012 cho anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

[8] Phía bị đơn – anh Lý A C căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp lần đầu vào năm 1997, thừa nhận gia đình anh chỉ cho gia đình bà M ở nhờ trên đất mà không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 179. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận, thửa đất số 690 (nay là thửa đất số 179), tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B thể hiện: Nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ khai phá năm 1975 và ủy quyền lại cho anh C đứng tên. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận đã được lập đúng trình tự, thủ tục quy định, được Ủy ban nhân dân xã B H thông báo, niêm yết công khai tại trụ sở và phát thanh liên trong 10 ngày để đảm bảo quyền khiếu nại đối với thửa đất được cấp giấy chứng nhận. Do không phát sinh tranh chấp nên anh C được Ủy ban nhân dân huyện Th Nh (nay là huyện Tr B) cấp giấy chứng nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp. Đồng thời, tại biên bản hòa giải tranh chấp đất tại địa phương ngày 13/5/2019 (BL 7) thì chính bà M đề nghị mua lại thửa đất tranh chấp với giá 200.000.000đ nhưng không được anh C đồng ý. Điều này đã chứng tỏ, lời khai của anh C về việc cha mẹ anh cho gia đình bà M ở nhờ trên đất là phù hợp với thực tế. Anh C là chủ sử dụng thửa đất 179 có yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

[9] Quá trình sinh sống trên thửa đất số 179 thì năm 2001 gia đình bà M đã xây dựng 01 căn nhà tạm, tường gạch phía trước nhà, bức tường đá chẻ và sân xi măng, có trị giá 22.092.750đ. Khi bà M xây dựng nhà trên diện tích đất tranh

chấp thì anh C biết nhưng không có ý kiến gì. Đồng thời, việc tháo dỡ những công trình xây dựng trên đất sẽ làm mất đi giá trị của tài sản. Vì vậy, cần giao những tài sản trên đất này cho anh C, chị Gi được quyền sở hữu, đồng thời anh C, chị Gi có nghĩa vụ liên đới thanh toán trị giá tài sản trên đất cho phía bà M là phù hợp.

[10] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B được thế chấp để đảm bảo khoản vay cho hợp đồng tín dụng ngày 21/6/2018 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H Ch M với anh Lý A C, chị Chiù Nhộc Gi. Ngày 07/8/2020, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh C và chị Gi. Tuy nhiên, ngày 22/3/2021, Ngân hàng có đơn rút yêu cầu độc lập do hợp đồng tín dụng đã tất toán xong và việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

[11] Về án phí:

[11.1] Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố được chấp nhận nhưng được miễn do bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[11.2] Anh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và yêu cầu phản tố được chấp nhận về “Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”. Anh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận về “Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp cho bà M.

[11.3] Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H Ch M số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho yêu cầu độc lập.

[12] Về các chi phí tố tụng khác: Phía nguyên đơn đã nộp số tiền chi phí tố tụng là 9.830.000đ (xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thu thập tài liệu, chứng cứ và thẩm định giá tài sản). Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền nêu trên.

[13] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom về việc giải quyết vụ án phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 91, 147, 200, 201, 217, 218, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 175, 176, 192, 255, 263, 604 Bộ luật dân sự 1995; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1 điều 12; khoản 1, 5 Điều 26 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Chắng A M đối với anh Lý A C về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Lý A C đối với bà Chắng A M.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Buộc bà Chắng A M phải trả lại diện tích đất 65,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1) theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 8827/2019 ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “*Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”.

+ Giao cho anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất 65,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 29, xã B H, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai gồm: 01 căn nhà tạm, tường gạch phía trước nhà, bức tường đá chẻ và sân xi măng.

+ Buộc anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi có nghĩa vụ liên đới (phần nghĩa vụ liên đới của mỗi người là bằng nhau) thanh toán trị giá tài sản trên thửa đất tranh chấp nêu trên cho bà Chắng A M với số tiền là: 22.093.000đ (Hai mươi hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bà M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh C và chị Gi chưa thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H Ch M đối với anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

4. Về án phí:

- Bà Chắng A M phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố được chấp nhận nhưng được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà M do là người cao tuổi.

- Anh Lý A C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất. Hoàn trả số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0007254 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.



- Anh Lý A C phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu buộc tháo dỡ, công trình xây dựng trên đất, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007253 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Anh C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lý A C và chị Chiu Nhộc Gi phải chịu số tiền 1.105.000đ (Một triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên thửa đất tranh chấp.

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H Ch M số tiền 16.420.000đ (Mười sáu triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005607 ngày 14/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:**

- Các đương sự;
- TAND t. Đồng Nai ;
- VKSND h.Trảng Bom;
- CC.THADS h.Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
**(Đã ký tên)**

**Đỗ Thùy Dung**