

**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: 16/2022/DS-ST

Ngày: 17-5-2022.

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; yêu cầu buộc tháo dỡ
công trình xây dựng và cây trồng 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 Đinh Xuân Dậu

Ông Nguyễn Đình Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – 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 17 tháng 5 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 105/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất; yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 129/2022/QĐST-DS ngày 21/4/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: 1/ Ông Lê Hồng Đ, sinh năm 1964**

2/ Bà Trần Thị Thu Th, sinh năm 1967

Cùng trú tại: Số a, Tổ b, khu c, ấp Th Tr, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Trần Thị Thu Th, sinh năm 1967. (theo giấy ủy quyền ngày 15/9/2020)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn T – Luật sư Văn phòng Luật sư V T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Số a, tổ b, khu phố c, phường Tr D, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

*** Bị đơn: Ông Lê Hồng Ngh, sinh năm 1959**

Trú tại: Số a, Tổ b, khu c, ấp Th Tr, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Văn Gi – Luật sư Công ty Luật sư TNHH MTV Th Kh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Số a H V, Phường X H, thành phố L Kh, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1953

2/ Chị Lê Thanh T1, sinh năm 1982

3/ Chị Lê Thị Tâm Th1, sinh năm 1984

4/ Chị Lê Hồng Ngọc Th2, sinh năm 1988

5/ Chị Lê Hồng Ngọc Ch, sinh năm 1991

Cùng trú tại: Số 7/9, khu 4, ấp Thuận Trường, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngh, bà Phiên: Anh Nguyễn Đình T2, sinh năm 1982; Trú tại: Khu phố C T, phường X T, thành phố L Kh, tỉnh Đồng Nai. (theo giấy ủy quyền ngày 27/12/1019)

6/ Bà Lương Thị T1, sinh năm 1932 (chết ngày 27/6/2021)

Trú tại: Tổ a, khu b, ấp Th Tr, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và Ngh vụ tố tụng của bà T1:

6.1/ Ông Lê Hồng Ngh, sinh năm 1959 (là bị đơn)

Trú tại: Số a, Tổ b, khu c, ấp Th Tr, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

6.2/ Bà Lê Kiều L, sinh năm 1961

6.3/ Ông Lê Hồng Ph, sinh năm 1962

Cùng trú tại: Số a, Tổ b, khu c, ấp Th Tr, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

7/ Cháu Lê Ngọc An A, sinh năm 2008

Người đại diện theo pháp luật: Chị Lê Hồng Ngọc Ch; Trú tại: Số a, Tổ b, khu c, ấp Th Tr, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

8/ Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai.

Trụ sở tại: Số abc Đ Kh, phường T H, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th3; Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom. (theo văn bản ủy quyền ngày 30/9/2020); Địa chỉ: Đường Ng H C, khu phố a, thị trấn Tr B, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt; bà L, ông Th3 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – bà Trần Thị Thu Th (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hồng Đ), trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 324, tờ bản đồ số 24 (nay là thửa 221, tờ bản đồ số 43), xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai đã được

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th ngày 06/11/2018. Nguồn gốc thửa đất là của cha mẹ ông Đ là bà Lương Thị T1 và ông Lê Văn H. Đến năm 1997, bà T và ông H bán thửa đất 324 cho ông bà với giá 7 chỉ vàng 24k, hai bên không lập thành văn bản. Gia đình nguyên đơn đã cho gia đình bị đơn sống nhờ trên đất, không lập thành văn bản giấy tờ và cũng không thỏa thuận về thời gian cho ở nhờ là bao lâu.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Hồng Ngh phải tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên thửa đất số 221, tờ 43, xã S Th (phần diện tích xây dựng được giới hạn bởi các điểm (5, F', G', H', C, D, I', A', B', C', D', E', 5) theo trích lục và đo vẽ số 10905 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom và tháo dỡ, công, tường rào, sân nền phía trước, 01 cây mận, 02 cây sori và 10 cây mai để trả lại diện tích 126,9m² đất cho ở nhờ và 533,6m² đất đã lấn chiếm (được giới hạn bởi các điểm 2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số 10905 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom. Nguyên đơn không đồng ý bồi thường trị giá tài sản trên đất cho phía bị đơn mà chỉ hỗ trợ di dời số tiền 50.000.000đ. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý với các yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số 10905 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom cho ông Lê Hồng Ngh và không đồng ý về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 557810 do Sở TNMT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/11/2018 đối với thửa đất nêu trên. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp đúng đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định và diện tích đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Bị đơn – ông Lê Hồng Ngh và người đại diện theo ủy quyền – anh Nguyễn Đình T2, trình bày:

Ông Lê Hồng Ngh không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện bởi: Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai do cha mẹ ông là cụ Lương Thị T1 và cụ Lê Văn H nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th năm 1976. Năm 1982, hai cụ chia lại cho các con là ông Ngh và ông Đ. Ông Đ và ông Ngh đã quản lý, sử dụng phần đất được chia, xây dựng nhà ở và sinh sống ổn định trên đất từ đó cho đến nay. Năm 1997, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đi làm ăn xa nên nghĩ anh em trong nhà để cho ông Đ đứng tên, sau này có điều kiện tách sổ ra sau. Năm 2000, ông Ngh bán diện tích đất 190m² cho bà Huỳnh Kim X để lấy tiền sửa nhà, ông Đ có ký tên vào giấy bán này với tư cách người làm chứng vì sổ đứng tên ông Đ. Năm 2013, ông yêu cầu được tách sổ nhưng vợ chồng ông Đ không đồng ý nên ông yêu cầu địa phương hòa giải. Tuy

hòa giải thành nhưng khi ông trả tiền thì bà Th không nhận nên kéo dài tranh chấp cho đến nay.

Nay ông có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 557810 do Sở TNMT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/11/2018 đối với thửa đất 221 cho nguyên đơn vì cấp không đúng đối tượng sử dụng đất và yêu cầu Tòa công nhận phần diện tích đất tranh chấp 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số 10905 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom thuộc quyền sử dụng của ông.

Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan:

Bà Trần Thị Ph, chị Lê Thanh T, chị Lê Thị Tâm Th1, chị Lê Hồng Ngọc Th2 và chị Lê Hồng Ngọc Ch, trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn.

Bà Lê Kiều L và ông Lê Hồng Ph, trình bày: Nguồn gốc thửa đất 324, tờ bản đồ số 24 (nay là thửa 221, tờ bản đồ số 43), xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai là do cha mẹ là cụ Lê Văn H và cụ Lương Thị T1 nhận chuyển nhượng năm 1976. Qua quá trình quản lý, sử dụng thì ông bà chia đất cho ông Ngh và ông Đ để ở, hai ông đã sinh sống và xây dựng nhà ở ổn định trên phần diện tích đất được chia. Do việc cho đất không lập thành văn bản nên ông Đ, bà Th dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho mình mà phát sinh tranh chấp. Ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không có yêu cầu độc lập và bà L yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai - ông Nguyễn Văn Th3, trình bày: Thửa đất 324, tờ bản đồ số 24 cũ (sau này là thửa 115, tờ bản đồ số 43), xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đ và bà Th ngày 27/6/2014. Ngày 29/5/2018, ông Đ và bà Th xin tách thửa 115 thành 2 thửa 220 và 221. Thửa 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th, diện tích là 1815,6m², loại đất CLN được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 557810 ngày 06/11/2018 cho ông Đ, bà Th là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai ngày 29/11/2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Bị đơn có yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận nêu trên thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại biên bản hòa giải ở địa phương năm 2012, các bên đã thừa nhận có việc cho ở nhờ nên ông Ngh mới phải thanh toán số tiền chuyển nhượng là 75.000.000đ, sau đó rút xuống còn 30.000.000đ. Xong thực tế, ông Ngh lại không thực hiện đúng thỏa thuận nên mới xảy ra tranh chấp ngày hôm nay. Ngoài ra, ông Ngh cho rằng diện tích đất tranh chấp được cha mẹ cho và gia đình ông đã sinh sống trên phần đất tranh chấp từ lâu nhưng lại không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, mãi đến năm 2012 mới phát sinh tranh chấp là không phù hợp. Do đó,

yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do cụ Lê Văn H và cụ Lương Thị T1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Th, sinh sống và canh tác trên đất rồi chia lại cho các con là ông Lê Hồng Đ và ông Lê Hồng Ngh. Bà T đã có lời khai trong hồ sơ, khẳng định phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà chia cho các con, không có việc chuyển nhượng cho bà Th. Bị đơn đã quản lý, sử dụng đất ổn định và nhiều lần xây dựng công trình kiên cố nhưng không phát sinh tranh chấp, thực hiện đầy đủ Ngh vụ thuế đối với Nhà nước. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất tranh chấp, ông Ngh còn thực hiện quyền của chủ sử dụng đất là chuyển nhượng diện tích 190m² cho bà Huỳnh Kim X, ông Đ ký tên trong giấy bán đất với tư cách là người làm chứng. Tại biên bản hòa giải thành ở địa phương năm 2012, hai bên tranh chấp đã thống nhất thỏa thuận, ông Ngh trả cho bà Th số tiền 30.000.000đ là tiền để thực hiện việc tách sổ nhưng thực tế thì hai bên không thực hiện. Yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 33/2020/AL ngày 05/02/2020 để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án:

Xét về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là 02 biên lai thu thuế sử dụng đất và giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 221, TĐĐ 43, xã S Th, huyện Tr B. Nguồn gốc đất tranh chấp, các bên đều thừa nhận là của bà Lương Thị T1 và ông Lê Văn H (là cha mẹ ông Đ ông Ngh). Nguyên đơn khai phần diện tích đất tranh chấp là ông bà mua lại của bà T để căn trừ số nợ 07 chỉ vàng 24k mà bà T nợ trước đó, khi mua bán không ký hợp đồng chuyển nhượng, không được bà T thừa nhận và cũng mâu thuẫn với chính hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do ông Đ kê khai là của cha mẹ để cho con.

Xét yêu cầu phản tố: Bị đơn khai, được cha mẹ cho phần diện tích đất tranh chấp năm 1982, không lập giấy tờ văn bản. Ông đã quản lý sử dụng đất từ năm 1982 cho đến năm 1998 thì xây nhà kiên cố ở từ đó cho đến nay, vợ chồng ông Đ biết nhưng không phản đối. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Ngh còn thỏa thuận bán cho bà X một phần đất, ông Đ đứng ra ký làm chứng cho việc mua bán đất giữa hai bên. Đồng thời, theo kết quả xác minh thì khi cấp đất, Hội đồng xét duyệt chỉ căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ chứ không kiểm tra thực địa.

Từ những lý do nêu trên đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan – bà Lê Kiều L và người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai 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.

[2] Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan – bà Lương Thị T1 chết ngày 27/6/2021 nên đưa hàng thừa kế thứ nhất vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, Ngh vụ tố tụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của bà T có lợi cho phía bị đơn nên tuy ông Đ là hàng thừa kế thứ nhất của bà T nhưng có quyền và lợi ích đối lập nên không xác định ông Đ là người kế thừa quyền, Ngh vụ tố tụng của bà T trong vụ án.

[3] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 30/12/2019, ông Ngh có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th (trong đó có phần diện tích đất tranh chấp). Tuy nhiên, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 34 lần đầu vào ngày 29/4/1997 và được cấp đổi lại cho ông Đ và bà Th ngày 06/11/2018. 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 thuộc quyền sử dụng của cha mẹ là cụ Lê Văn H và cụ Lương Thị T1. Cùng thống nhất mốc thời gian gia đình ông Ngh quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1982.

Về nội dung:

[5] Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 324, tờ bản đồ số 24 (cũ), xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (nay là huyện Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng Đ ngày 19/4/1997. Thửa 324, sau này đổi thành thửa 115 và tách thành 02 thửa 220 và 221, tờ bản đồ số 43. Nay phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th, huyện Tr B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2018 cho ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th. Phần đất tranh chấp có diện tích là 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số

10905 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom (trong đó: diện tích đất cho ở nhờ là 126,9m² và diện tích đất lấn chiếm là 533,6m²). Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ cho năm 1980. Nguyên đơn thừa nhận nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ nhưng vợ chồng bà Th đã nhận chuyển nhượng vào năm 1997 nhưng hai bên không lập thành văn bản, nhận chuyển nhượng đất với giá thỏa thuận là 7 chỉ vàng 24k. Lời khai này của bà Th mâu thuẫn với tài liệu, chứng cứ là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 160 đến 164), không phù hợp với lời khai của cụ Lương Thị T1 (BL 176) và không được ông Ngh thừa nhận. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng không đưa ra bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho mình.

[6] 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 có ông Trần Sinh C – Cán bộ địa chính xã là thành viên. Tại các biên bản xác minh ngày 15/9/2020 (BL 256), ông C cho biết: thửa đất 324 có nguồn gốc của cha mẹ ông Ngh và ông Đ chia cho các con xây dựng nhà ở trên đất, thời điểm này Hội đồng xét duyệt việc cấp giấy chỉ dựa vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận để làm thủ tục mà không kiểm tra thực địa.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngh cung cấp bản “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/7/2000 với nội dung thể hiện: Ông Ngh chuyển nhượng diện tích đất 190m² thuộc một phần diện tích thửa 324 đang quản lý, sử dụng cho bà Huỳnh Kim X với giá 2.400.000đ, ông Đ và cụ T ký tên với tư cách là người làm chứng. Ông Ngh là người cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng đất của mình. Tại phiên tòa, chính bà Th đã thừa nhận chữ ký của ông Đ trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/7/2000 và lý giải việc ký tên này là để có tiền cho ông Ngh xây nhà thì ai ký tên bán đất cũng được.

[8] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên đã có đủ cơ sở kết luận, nguyên đơn không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp từ cụ H và cụ T, không chứng minh được việc cho mượn đất ở nhờ và việc lấn chiếm đất của bị đơn. Lời khai của nguyên đơn không phù hợp và mâu thuẫn với lời khai của những người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan trong vụ án và các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án. Trong khi đó, lúc còn sống bà T đã khẳng định nguồn gốc thửa đất 324 là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng và chia lại cho các con là ông Ngh và ông Đ, không có việc chuyển nhượng thửa đất này cho bà Th và ông Đ. Theo lời khai của ông Lê Hồng Ph và bà Lê Kiều L (là anh, chị, em ruột của ông Đ và ông Ngh) thì thửa đất 324 được cha mẹ chia cho ông Ngh và ông Đ, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do là anh em ruột, tin tưởng nhau nên để cho ông Đ đứng tên nguyên thừa, sau này ông Ngh có điều kiện sẽ tách ra sau. Lời khai của con bà X là anh Huỳnh Hữu Th (BL 180) khẳng định, bà X nhận chuyển nhượng đất và giao tiền cho ông Ngh. Tổng hợp các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định, ông Ngh là người được cha mẹ chia cho phần diện tích đất tranh chấp và quản lý,

sử dụng, sinh sống ổn định từ năm 1982 cho đến nay là 40 năm, gia đình ông Ngh đã xây dựng 01 căn nhà gạch cấp 4, cổng, tường rào, nhà kho, sân nền phía trước và trồng một số cây (mận, sori và mai). Khi gia đình ông Ngh xây dựng nhà và trồng cây trên diện tích đất tranh chấp thì bà Th, ông Đ có biết (nhà ở sát bên) nhưng không có ý kiến tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên cũng không chấp nhận yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng và cây trồng trên đất.

[9] Xét các yêu cầu phản tố: Phía bị đơn – ông Lê Hồng Ngh chứng minh rõ ràng được về nguồn gốc đất, phù hợp với những lời khai của cụ Lương Thị T1 (BL 176), ông Lê Văn Th (BL 179), bà Phùng Thị D, bà Lê Kiều L, ông Lê Hồng Ph (BL 178) và phù hợp với hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ; chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài của mình, xây dựng công trình kiên cố trên đất mà không phát sinh tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã S Th, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số 10905 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom cho ông Lê Hồng Ngh là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[10] Đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt thì thấy: Tại biên bản xác minh ngày 15/9/2020 (BL 256), ông Trần Sinh C là Công chức địa chính xã S Th và tham gia vào Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận thửa 324 cho rằng: *“Vào năm 1997, trên địa bàn xã Sông Thao tiến hành kê khai cấp quyền sử dụng đất đồng loạt”, “Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ thì Hội đồng xét duyệt căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứ không kiểm tra thực địa”*. Từ nội dung xác minh này và những đánh giá, phân tích nêu trên, đã có đủ cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 324 là sai về đối tượng nên việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 221 là không đúng, cần tuyên hủy một phần giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng: Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, yêu cầu phản tố được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng là số tiền 19.071.500đ (đã nộp đủ số tiền trên). Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Xét quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự: Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm bảo vệ của Luật sư Gi cho bị đơn do phù hợp với các nhận định nêu trên; không chấp nhận quan điểm bảo vệ của Luật sư T cho nguyên đơn.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 91, 147, 200, 227, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 264, 463, 690 Bộ luật dân sự 1995; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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 ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th đối với ông Lê Hồng Ngh về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”, “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất*”.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Hồng Ngh đối với ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Yêu cầu hủy quyết định cá biệt*”.

- Công nhận ông Lê Hồng Ngh là người được quyền sử dụng diện tích đất 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số 10905/2019 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CP 557810, thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/11/2018 cho ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th đối với phần diện tích đất 660,5m² thuộc một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 43, xã Sông Thao, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (2', E', 5, 6, 7, 10', 11, 12, 13, 14', 17', 18', 2') theo trích lục và đo vẽ số 10905/2019 ngày 17/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom.

Buộc ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th có Ngh vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng Ngh để ông Ngh liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th có Ngh vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi, điều chỉnh lại diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về án phí:

- Ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc đòi lại tài sản, 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (do yêu cầu phản tố

được chấp nhận). Được trừ vào số tiền 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007130 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả cho ông Đ, bà Th số tiền 9.100.000đ (Chín triệu một trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Hồng Ngh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Hồng Đ và bà Trần Thị Thu Th phải chịu chi phí tố tụng là số tiền 19.071.500đ (Mười chín triệu không trăm bảy mươi một nghìn năm trăm đồng). Ông Đ, bà Th đã nộp đủ số tiền trên.

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 và đóng dấu)

Đỗ Thùy Dung