

**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: 09/2021/DS-ST

Ngày: 11/11/2021.

*V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất và
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 VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI**

- TH1nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đại.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Mỹ.
2. Ông Nguyễn Ngọc Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thanh Hải– Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:
Bà Thái Thị Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 306/2021/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 582/2021/TB- TA ngày 22 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 75/1 đường Đoàn Văn Cự, hẻm 67, ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 5/4B đường Đồng Khởi, khu phố 1, phường T, tH1nh phố B, tỉnh Đ.

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

- Ông Lưu Châu L1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 5/4B đường Đồng Khởi, khu phố 1, phường T, tH1nh phố B, tỉnh Đ.

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Hẻm 67, đường Đoàn Văn Cự, ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đ.

- Bà Cao Thị Thủy T, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 75/1 đường Đoàn Văn Cự, hẻm 67, ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim L, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 75/1 đường Đoàn Văn Cự, hẻm 67, ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đ (văn bản ủy quyền ngày 20/02/2019).

(Ông L có mặt; bà H, ông L1, ông Q và bà H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Kim L là nguyên đơn và đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T trình bày:*

Ông Nguyễn Kim L là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 1430 và 1432, tờ bản đồ số 13 cũ (nay là thửa 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc đất do ông L nhận chuyển nhượng từ năm 1990 và được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447892 ngày 03/6/1996. Ông và bà T canh tác đến năm 2012 do hoàn cảnh gia đình, nên ông và bà T không trực tiếp canh tác các thửa đất trên. Vợ chồng ông L và bà T cho ông Nguyễn Văn T là người địa phương trồng cỏ chăn nuôi bò. Ông Tám trồng cỏ đến năm 2016 không trồng cỏ nữa, năm 2017 ông L phát hiện trên đất của ông có trồng rau, hoa màu. Qua tìm hiểu ông phát hiện vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 (Lưu Thành L1) lấn chiếm phần đất của ông và bà T. Bà H, ông L1 tự ý sử dụng phần đất của vợ chồng ông cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H1 trồng rau, hoa màu và ông Q, bà H1 có xây dựng một căn nhà tạm bằng gạch để ở. Ông đã gửi đơn ra Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu để hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai giải quyết các vấn đề sau: Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 phải trả lại diện tích đất là 528m² đã lấn chiếm trái phép thuộc các thửa đất số 1430 và 1432, tờ bản đồ số 13 cũ (nay là thửa 321, 375, 376, tờ bản đồ số 40) tại xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho ông. Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ căn nhà bằng gạch, mái tôn khoảng 30m² và không được khai thác tài sản trên đất trả lại đất cho ông.

Ngày 28/01/2021 ông L có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 472.4 m² thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375,

376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai do bà H và ông L1 lấn chiếm trái phép. Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm căn nH1 xây tạm, mái che, 02 bể nước, hoa màu và lưới che rau trên đất tranh chấp. Không được khai thác hoa màu trên đất, trả lại đất cho ông và bà T. Căn cứ bản vẽ trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3624/2020 ngày 27/11/2020 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu thực hiện các thửa đất được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1).

Đối với diện tích chênh lệch theo hiện trạng thực tế mà ông L chỉ dẫn là 25.4m² (497.8m² – 472.4m²) so với bản đồ địa chính được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết phần diện tích này.

Đối với kết quả đo vẽ và thẩm định giá tài sản ông không có ý kiến gì, ông đồng ý với kết quả đo vẽ và thẩm định giá này. Về chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét tại chỗ ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Châu L1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc và cung cấp lời khai.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Vào năm 2016 vợ chồng ông bà có mướn của ông Lưu Châu L1, bà Nguyễn Thị H các thửa đất liền kề phần đất ông bà đang canh tác gồm thửa đất số 321, 375, 376 tờ 40 xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu để canh tác trồng rau. Ông bà chỉ mướn đất bằng miệng không có làm hợp đồng. Hiện nay vợ chồng ông bà đang trồng rau trên thửa đất nêu trên.

Sau khi mướn đất của bà H và ông L1 vợ chồng ông bà có xây dựng công trình trên thửa đất thửa đất 321, 375, 376 tờ 40 xã Thiện Tân gồm: 01 nH1 tạm, mái che; 02 bể chứa nước; rau, hoa màu trên đất và lưới che rau.

Nay xảy ra tranh chấp tại các thửa đất nêu trên ông bà không tranh chấp gì, vợ chồng ông bà không yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Đối với vụ án Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa ông Nguyễn Kim L khởi kiện bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 thửa đất thửa đất 321, 375, 376 tờ 40 xã Thiện Tân vợ chồng ông bà xác định các thửa đất này không phải của vợ chồng ông bà, ông bà không tranh chấp phần đất này. Việc mướn đất giữa vợ chồng ông bà với bà H, ông L1 thì vợ chồng ông bà không tranh chấp và yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Kim L buộc vợ chồng ông bà phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thì vợ chồng tôi đồng ý nếu Tòa án xác định thửa đất nêu trên là của ông L. Trường hợp Tòa án xác định thửa đất không phải của ông L thì ông bà sẽ tự giải quyết nếu ông L1 và bà H yêu cầu.

Về bản vẽ trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3624/2020 ngày 27/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Vĩnh Cửu thực hiện ông bà đã nhận được, không có ý kiến gì.

Về chứng thư thẩm định giá số 291/TĐG-CT ngày 26/01/2021 ông bà đã nhận được. Theo chứng thư thẩm định giá xác định tài sản trên đất của ông bà xây dựng có giá trị 33.340.000đ ông bà không có ý kiến gì.

**Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn là bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1 không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ nhận thấy: Nguồn gốc đất do ông Nguyễn Kim L nhận chuyển nhượng và đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 đến lấn chiếm và cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 xây nh1, trồng rau, hoa màu trên đất trái phép không được ông L và bà T đồng ý là trái quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 trả lại toàn bộ diện tích 472.4 m² thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai cho ông L và bà T; Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm căn nh1 xây tạm, mái che, 02 bể nước, hoa màu và lưới che rau trên đất tranh chấp, trả lại đất cho ông L và bà T là có căn cứ.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim L về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Lưu Châu L1 trả lại toàn bộ diện tích 472.4 m² thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm căn nh1 xây tạm, mái che, 02 bể nước, hoa màu và lưới che rau trên đất, trả lại đất cho ông L và bà T.

+ Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định giá tại chỗ: Bà Nguyễn Thị H phải chịu theo quy định.

+ Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu theo quy định pháp luật, hoàn trả cho ông Nguyễn Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền:

Đối tượng tranh chấp là diện tích đất thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai nên đơn khởi kiện của ông Nguyễn Kim L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Châu L1 đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông L1, ông Q và bà H1 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại diện tích đất thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, đồng thời yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên.

Như vậy, quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất theo quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 203 Luật đất đai 2013.

[4] Về tư cách đương sự:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Kim L; Bị đơn là bà Nguyễn Thị H.

Đối với ông Lưu Châu L1 là chồng của bà Nguyễn Thị H, vợ chồng ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 trình bày thửa đất đang tranh chấp ông bà muốn của bà H và ông L1 nên Tòa án đưa ông L1 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với bà Cao Thị Thủy T, bà T là vợ của ông L, các thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông L và bà T. Nên Tòa án đưa bà T tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 là người đang sử dụng thửa đất tranh chấp nên Tòa án đưa ông Q, bà H1 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với anh Nguyễn Cao Vinh và chị Nguyễn Thị Thúy Vân là con của ông L với bà T. Anh Vinh và chị Vân cũng có văn bản ủy quyền cho ông L trình bày ý kiến và xác nhận anh Vinh và chị Vân không liên quan gì đến các thửa đất tranh chấp. Các thửa đất đang tranh chấp là tài sản của ông L và bà T, lúc tạo lập các thửa đất trên thì anh Vinh và chị Vân còn nhỏ, không đóng góp công sức gì. Lúc làm đơn khởi kiện do không biết nên ông L mới ghi tên anh Vinh và chị Vân là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại phiên tòa ông L đề nghị Tòa án không đưa anh Vinh và chị Vân tham gia vụ án. Nên Tòa án xác định và không đưa anh Vinh, chị Vân tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về nội dung tranh chấp:

- Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; các văn bản tố tụng; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nhưng bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Châu L1 đều không đến Tòa án làm việc, không cung cấp tài liệu, chứng cứ và ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện, cũng như không có yêu cầu phản tố. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án căn cứ vào những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

- Về nguồn gốc các thửa đất:

Ngày 08/8/1993 ông Nguyễn Kim L có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1384, 1385, 1386, 1391, 1430, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1497, 1498, 1499, 1500, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 1996) tại xã Thiện Tân. Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L xác định nguồn gốc thửa đất “khai thác từ năm 1990”. Đơn được hội đồng xét duyệt xã Thiện Tân ký xác nhận và ý kiến Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu. (Bút lục 65).

Ngày 03/6/1996 Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447892 cho ông Nguyễn Kim L đối với thửa đất 1384, 1385, 1386, 1391, 1430, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1497, 1498, 1499, 1500, tờ bản đồ số 13 tại xã Thiện Tân. (BL 13-15).

Tại công văn số 3373/VPĐK ngày 03/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu cung cấp (BL 65): Thửa số 321, 375, 376 thuộc tờ bản đồ số 40 (bản đồ tH1nh lập 2005) xã Thiện Tân được cấp từ một phần thửa đất số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (bản đồ tH1nh lập 1996) được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447892 cho ông Nguyễn Kim L ngày 03/6/1996. Tính đến thời điểm hiện tại các thửa đất nêu trên chưa làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Vĩnh Cửu.

Tại công văn số 108/UBND ngày 16/4/2020 của Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân cung cấp (BL 98): Nguồn gốc thửa số 321-376 thuộc tờ bản đồ số 40 (bản đồ mới) tương ứng thửa đất 1432, tờ bản đồ 13 (bản đồ cũ); Thửa số 375 thuộc tờ bản đồ số 40 (bản đồ mới) tương ứng thửa đất 1430, tờ bản đồ 13 (bản đồ cũ). Trong đó, các thửa đất 1432, 1430 tờ bản đồ 13 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447892 ngày 03/6/1996 cho ông Nguyễn Kim L. Ông L chưa đăng ký cấp đổi các thửa đất trên.

Tại buổi hòa giải tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân ngày 26/7/2018 (BL 55, 80-83) vợ chồng bà H và ông L1 cho rằng: Thửa số 321, 375, 376 thuộc tờ bản đồ số 40 xã Thiện Tân có nguồn gốc là của gia đình ông L1 khai phá từ năm 1986 diện tích khoảng 3,8ha, trong đó có 3 thửa đất 321, 375, 376 tờ 40 xã Thiện Tân. Vào năm 2016 ông L1 có cho ông Nguyễn Văn Q mượn canh tác trồng rau để giữ đất cho ông L1. Năm 2017 do ông L1 bận công việc làm ăn nên bà H có thực hiện kê khai đăng ký các thửa đất 321, 375, 376 tờ 40 xã Thiện Tân thì phát hiện các thửa đất trên đã cấp nhầm sang đất của ông Nguyễn Kim L. Tuy nhiên, tại công văn số 108/UBND ngày 16/4/2020 của Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân cung cấp và biên bản xác minh ngày 18/6/2021 tại Ủy ban nhân dân xã Thiện Tân thể hiện: Năm 2017 bà Nguyễn Thị H có tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận tại các thửa số 321, 375, 376 thuộc tờ bản đồ số 40 xã Thiện Tân, nhưng sau đó bà H xin rút hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận. Ngoài diện tích đang tranh chấp với ông L thì bà H không quản lý, sử dụng đất tại xã Thiện Tân.

- Về quá trình sử dụng:

Theo ông L vào năm 1990 ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên, đến năm 1996 khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông sử dụng canh tác đến năm 2012 cho ông Nguyễn Văn Tám trồng cỏ để chăn nuôi. Ông Nguyễn Văn Tám có văn bản xác nhận vào năm 2012 ông có mượn đất của ông L để trồng cỏ, đến năm 2016 do không có nhu cầu trồng cỏ nữa nên ông dừng việc trồng cỏ lại.

- Từ cơ sở trên Hội đồng xét xử xác định thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 thuộc tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 447892 ngày 03/6/1996 cho ông Nguyễn Kim L đúng quy định pháp luật. Ông Nguyễn Kim L trình bày về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân của ông L là có căn cứ.

[6] Về hiện trạng, tài sản và công trình trên đất:

- Về hiện trạng sử dụng đất: Căn cứ bản vẽ trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3624/2020 (tỷ lệ 1:200) ngày 27/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu thể hiện: Các thửa đất số

321, 375, 376 thuộc tờ bản đồ số 40 có diện tích 472.4 m² giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1).

- Về tài sản trên đất: Căn cứ ý kiến trình bày của ông L, ông Q và bà H1, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2020 của Tòa án và bản đồ trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3624/2020 (tỷ lệ 1: 200) ngày 27/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu xác định tài sản trên thửa đất gồm có:

+ Căn nhà gạch (g) có diện tích 20m² (Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng, cửa khung sắt bọc tôn) và mái che có diện tích 68,5m² (Kết cấu: Cột sắt tròn D60, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng);

+ 02 bể chứa nước: Kích thước: 2,9m x 4,0m x 1,2m và 0,8m x 1,0m x 0,7m; Tường xây gạch bao xung quanh, tường gạch dày 100mm, bên trong trát xi măng;

+ Rau, hoa màu và lưới che rau.

Toàn bộ công trình và tài sản trên là của vợ chồng ông Q và bà H1.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai do ông Nguyễn Kim L nhận chuyển nhượng và đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là hợp pháp. Quá trình ông L và bà T sử dụng đến năm 2016 bà H, ông L1 đến lấn chiếm và cho ông Q, bà H1 canh tác, xây nhà không được ông L, bà T đồng ý. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình đối với bà Nguyễn Thị H là có căn cứ nên được chấp nhận.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Lưu Châu L1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Kim L và bà Cao Thị Thủy T diện tích đất 472.4 m² thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ bản đồ trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 3624/2020 (tỷ lệ 1:200) ngày 27/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu phần đất được giới hạn các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1).

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất gồm:

+ Căn nH1 gạch (g) có diện tích 20m² (Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng, cửa khung sắt bọc tôn) và mái che có diện tích 68,5m² (Kết cấu: Cột sắt tròn D60, xà gồ sắt, mái tôn, nền xi măng);

+ 02 bể chứa nước: Kích thước: 2,9m x 4,0m x 1,2m và 0,8m x 1,0m x 0,7m; Tường xây gạch bao xung quanh, tường gạch dày 100mm, bên trong trát xi măng;

+ Rau, hoa màu và lưới che rau.

- Đối với phần diện tích chênh lệch theo bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L so hiện trạng thực tế ông L chỉ dẫn là 25.4m² (497.8m² – 472.4m²) ông L không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với phần diện tích này.

- Đối với việc vợ chồng bà H, ông L1 trình bày cho vợ chồng ông Q, bà H1 mượn đất canh tác, xây dựng nh1 tạm trên đất các bên không tranh chấp gì việc thuê mượn này và không yêu cầu Tòa án xem xét. Vì vậy Hội đồng xét xử cũng không xem xét.

[8] Về chi phí tố tụng: Tiền hợp đồng đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, tiền hợp đồng thẩm định giá tổng cộng là 21.272.118 đồng (Hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn một trăm mười tám đồng). Nguyên đơn ông Nguyễn Kim L đã tạm ứng số tiền trên.

Xét, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Kim L số tiền là 21.272.118 đồng (Hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn một trăm mười tám đồng).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án quy định: “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”.

Căn cứ điểm a, Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án quy định: “*Trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án xem xét về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch*”.

Từ các quy định trên Hội đồng xét xử xác định án phí trong vụ án là không có giá ngạch. Yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim L được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả cho ông Nguyễn Kim L số tiền tạm ứng đã nộp.

[10] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 Bộ luật Tổ tụng dân sự;

- Điều 164; Điều 166; khoản 2 Điều 357; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 203 Luật đất đai 2013;

- Khoản 2 Điều 26; Điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 ông Nguyễn Kim L về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” đối với bà Nguyễn Thị H.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Lưu Châu L1, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Kim L và bà Cao Thị Thủy T diện tích đất 472.4 m² thuộc thửa số 1430 và 1432 tờ bản đồ số 13 (nay là 321, 375, 376 tờ bản đồ số 40) xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ bản đồ trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 3624/2020 (tỷ lệ 1:200) ngày 27/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu phần đất được giới hạn các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1).

- Buộc ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất gồm:

+ Căn nhà gạch (g) có diện tích 20m² (Kết cấu: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng, cửa khung sắt bọc tôn) và mái che có diện tích 68,5m² (Kết cấu: Cột sắt tròn D60, xà gỗ sắt, mái tôn, nền xi măng);

Ký hiệu (g) nêu trên, được diễn giải theo bản đồ trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 3624/2020 (tỷ lệ 1:200) ngày 27/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Vĩnh Cửu.

+ 02 bể chứa nước: Kích thước: 2,9m x 4,0m x 1,2m và 0,8m x 1,0m x 0,7m; Tường xây gạch bao xung quanh, thành gạch dày 100mm, bên trong trát xi măng;

+ Rau, hoa màu và lưới che rau.

2. Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Kim L số tiền là 21.272.118 đồng (Hai mươi một triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn một trăm mười tám đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Kim L tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001583 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi H1nh án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND H. Vĩnh Cửu;
- THA DS H. Vĩnh Cửu;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Nguyễn Đức Đại