

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 62/2022/DS-ST

Ngày: 15-7-2022

V/v: Tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản
trên đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Công Danh;
2. Ông Trần Văn Chánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đông – Kiểm sát viên

Trong các ngày từ 08/7/2022 đến 15/7/2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 572/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 642/2022/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ông Lê Viết Th**, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th: Ông Thái Xuân Tr - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Thái Trí, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* **Ông Lê Viết N**, sinh năm 1972. Địa chỉ: tổ 35D, Khu phố 11, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 21, Khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Ông Nguyễn Văn Cận - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Như Sơn, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Phan Thị Hải Ân, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Số 980 đường Đồng Khởi, Khu phố 3, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Lê Viết Kh, sinh năm: 1975 Địa chỉ: Tổ 39B, Khu phố 11A, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1983 Địa chỉ: Tổ 35, Khu phố 11, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4/ Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ 35, Khu phố 11, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1972. Địa chỉ: tổ 35D, Khu phố 11, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Tổ 21, Khu phố 3, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(ông Th, ông N, ông Kh, bà Ân, Luật sư Trí, Luật sư Cận có mặt. Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Viết Th trình bày:

Năm 1986, ông Th nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Sỹ H 1427,3m² đất lô B, tại phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 19/1/2005, ông Đặng Sỹ H viết giấy xác nhận về việc đã chuyển nhượng cho ông Th diện tích đất trên, diện tích đất ghi trong giấy xác nhận là khoảng 1.300m²; tuy nhiên, sau khi đo vẽ thực tế thì diện tích là 1427,3m². Đến ngày 28/01/2007, Bộ tư lệnh quân khu 7 thuộc Bộ quốc phòng đã ra công văn số 104/BTL với nội dung đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai và UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Th đối với 1427,3m² đất thuộc lô B tại phường Tân Phong.

Năm 1987 ông Th xây dựng lên phần đất trên một căn nhà gỗ, có diện tích xây dựng là 60m² và gia đình ông Th đã sử dụng ổn định. Đến năm 1995 ông Th chuyển nhà về sinh sống tại: 980 đường Đồng Khởi, khu phố 3, phường Trảng Dài, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, còn căn nhà gỗ ông Th cho em ông Th là Lê Viết Kh mượn. Năm 1996, em ông Th là Lê Viết N vào Biên Hòa sinh sống, ông N vào ở chung với ông Kh trong căn nhà gỗ của ông Th. Năm 1997 do căn nhà gỗ xuống cấp nên ông Kh có hỏi ý kiến của ông Th và xin xây mới một căn nhà khác có diện tích là 50m². Đến năm 1998 do ông Kh chuẩn bị lấy vợ nên ông N có hỏi mượn ông Th phần đất cạnh nhà ông Kh để xây dựng nhà và được ông Th đồng ý. Sau đó gia đình ông N đã xây dựng lên phần đất này một căn nhà cấp 4, có diện tích xây dựng là 39.5m²; với kết cấu nhà: mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt và kính, nền gạch men.

Năm 1995, sau khi đã chuyển nhượng cho ba người, diện tích đất còn lại của ông là 303m², thuộc thửa đất 220 và 221, tờ bản đồ 13 tại phường Tân Phong. Năm 2009, ông lấy lại phần đất đã cho ông Kh mượn để chuyển nhượng cho ông

Nguyễn Văn Th 123,4m², diện tích đất còn lại 177,9m² thuộc thửa 220 và một phần thửa 221, tờ bản đồ số 13 để cho ông N ở nhờ. Đến năm 2017, khi ông Th xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 177,9m² trên thì bị ông Lê Viết N ngăn chặn.

Nay, ông Th làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Lê Viết N phải tháo dỡ căn nhà tại địa chỉ: 9/2/4A, tổ 35D, khu phố 11, phường Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, căn cứ vào Biên vẽ hiện trạng nhà do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa thực hiện và ký ngày 23/5/2019, căn nhà này có diện tích xây dựng 39,5m² có kết cấu nhà: mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men.

- Trước đây ông yêu cầu ông Lê Viết N trả lại cho quyền sử dụng diện tích đất 179,6m² thuộc thửa đất số 220, 221, tờ bản đồ 13 phường Tân Phong. Nay ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án buộc ông N trả lại cho ông diện tích đất 177,9m², bao gồm 122,6m² đất thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ 13 và 55,3m² đất thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ 13, giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 2 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa thực hiện và ký ngày 23/5/2019.

- Công nhận quyền sử dụng của Lê Viết Th đối với 177,9m², bao gồm 122,6m² đất thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ 13 và 55,3m² đất thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ 13, giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 2 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa thực hiện và ký ngày 23/5/2019.

Ông Th đồng ý tự nguyện tính một phần công sức gìn giữ tôn tạo đất cho ông Lê Viết N và mức do Toà án xem xét theo quy định pháp luật. Trường hợp Toà án không buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất thì ông đồng ý thanh toán theo mức giá của Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Ông Th xác định diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nên đề nghị Toà án tuyên buộc bị đơn giao trả cho ông và bà A.

Theo bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Viết N trình bày:

Ông không đồng ý với lời trình bày của ông Th. Thửa đất có diện tích 1427,3m² tờ bản đồ số 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của ông Th nhưng thực tế ông Th đã chuyển nhượng gần hết. Diện tích đất còn lại, phía ông Th đã cho đứt đoạn ông Kh và sau đó ông Kh cắt cho ông một phần là diện tích đất ông Th hiện đang tranh chấp. Ông ở trên đất cùng ông Kh từ năm 1995, đến năm 1998 xây nhà ở ổn định và khi xây nhà phía ông Th không có ý kiến. Cũng từ năm 1995 đến nay phía ông Th rời khỏi đất, bản thân ông đã san lấp mặt bằng, đóng tiền làm đường, tiền mắc điện thấp sáng. Quá trình sử dụng đất và làm nhà ở, ông không nộp thuế và kê khai do không được Nhà nước thông báo.

Do ông đã được cho đất và thực tế sinh sống ổn định, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Hiện nay trên đất có căn nhà do ông xây dựng, ông không ở vì bị xuống cấp nhưng vẫn đi về coi nhà. Về giá thẩm định tài sản, giá trị nhà do ông Th cung cấp và Tòa án thu thập thì ông không có ý kiến gì.

Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Viết Kh trình bày:

Năm 1991, sau khi bố ông chết thì anh trai ông là ông Lê Viết Th, đưa ông vào miền Nam sinh sống cùng với anh chị. Năm 1995 ông Lê Viết Th đã cho ông một phần đất thuộc thửa đất 220 và thửa đất 221 tờ bản đồ 13 phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Rộng phía trước là 7m40, phía sau là 5m20 và ông có xây dựng một căn nhà cấp 4 gồm 3 gian: một gian gác trên, phía sau toàn bộ là công trình phụ đầy đủ, xây trong phạm vi miếng đất rộng phía trước và sau là 4m, còn lại 3m40 ông cho anh trai của ông là ông Lê Viết N để làm nhà ở thuộc thửa đất 220 và một phần thửa đất 221 tờ số 13, phường Tân Phong, Biên Hòa, Đồng Nai. Năm 2011, ông Lê Viết Th nói với ông là đưa vợ con về xây nhà ngoài Bắc để nuôi mẹ giúp ông và ông cũng đồng ý đưa vợ con về ngoài Bắc nên ông Lê Viết Th đã bán toàn bộ căn nhà và đất của ông cho ông Nguyễn Văn Th với số tiền là 550.000.000đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) và đã gửi trả cho ông là 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) còn nợ lại là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) sẽ trả sau nhưng đến nay chưa trả cho ông.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th do ông Th đã cho ông và ông cho lại ông N một phần, ông N đã xây nhà và ở ổn định trên đất từ năm 1998 đến nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hải Á trình bày: Bà là vợ của ông Th, bà thống nhất với lời trình bày của ông Th. Bà đề nghị ông N trả lại cho vợ chồng bà quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, bà Hoàng Thị H: bà Hà, bà Toán đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng (Thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý bổ sung, thông báo mở 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) nhưng bà Hà, bà Toán không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th trình bày (tại biên bản làm việc ngày 24/4/2019 – bút lục 107): Năm 2008, ông Th và vợ Hoàng Thị H mua giấy tay một phần diện tích đất thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 13 phường Tân Phong của ông Lê Viết Th, diện tích ngang 04 mét, dài 30 mét với giá 550.000.000đồng. Ông đã xây dựng nhà ở trên đất mua và sinh sống cho đến nay. Ông đã đi đăng ký kê khai được cấp biên nhận đăng ký quyền sử dụng đất. Ông xác định diện tích ông đang sử dụng có ranh mốc và đã xây dựng nhà, tường bao, không liên quan diện tích đất tranh chấp giữa ông Th và ông N, do đó ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông Th. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt khi làm việc, hoà giải và khi xét xử vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Thái Xuân Trí trình bày: Căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự và các văn bản của

Bộ tư lệnh quân khu 7 cũng như Lữ đoàn 26, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 220 và 221, tờ bản đồ số 13, tại phường Tân Phong là của ông Th và thuộc diện tích đất ông Th được Bộ tư lệnh Quân khu 7 đề nghị cấp GCN QSHNƠ và QSDĐĐ đối với 1.427,3m² đất tại lô B phường Tân Phong.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Đặng Sỹ H vào năm 1986, từ 1987 đến năm 1995 ông Th đã chuyển nhượng đất cho 03 người, diện tích đất còn lại của ông Th là 303m², chiều ngang mặt trước đất là 7,76m, thuộc thửa đất 220 và 221, tờ bản đồ số 13, tại phường Tân Phong. Đến năm 2009, ông Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th quyền sử dụng đất 125,1m² thuộc một phần thửa 221, tờ bản đồ số 13, diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Th là 177,9m². Do ông Th chuyển nhượng cho ông Th nên ông Th đã đi đăng ký kê khai đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 13. Tại Công văn số 509/UBND-ĐCXĐ ngày 19/8/2020 của UBND phường Tân Phong có ghi rõ: *“thửa đất 220, 221 tờ bản đồ số 13 phường Tân Phong nằm trong khu đất khu gia đình quân nhân Trung đoàn tăng thiết giáp 26 đã bàn giao UBND thành phố Biên Hòa để tổ chức kê khai đăng ký cấp GCN QSDĐ, trong đó thửa 220 chưa đăng ký kê khai, thửa 221 do ông Nguyễn Văn Th kê khai đăng ký nhưng chưa được xét cấp GCN QSDĐ”*.

Năm 1996 gia đình ông N vào ở chung với ông Kh trong căn nhà gỗ của ông Th để lại. Năm 1997 do căn nhà gỗ xuống cấp nên ông Kh có hỏi ý kiến của ông Th xin xây mới một căn nhà khác diện tích là 50m² và được ông Th đồng ý. Đến năm 1998, ông N có hỏi mượn ông Th phần đất cạnh nhà ông Kh để xây dựng nhà, ông Th đồng ý, nên gia đình ông N đã xây dựng lên phần đất này một căn nhà cấp 4, có diện tích xây dựng là 39,5m²; kết cấu nhà: mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt + kính, nền gạch men. Sau đó ông Th đã lấy lại diện tích đất mà ông Th cho ông Kh mượn để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th, ông Th có hỗ trợ cho ông Kh 350.000.000đồng.

Như vậy, ông Th chỉ cho ông N mượn đất để làm nhà ở nhưng đến nay, toàn bộ diện tích 177,9m² đất còn lại đều bị ông Lê Viết N chiếm dụng. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Viết Th:

- Buộc ông Lê Viết N phải tháo dỡ căn nhà tại địa chỉ: 9/2/4A, tổ 35D, khu phố 11, phường Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, căn cứ vào Biên vẽ hiện trạng nhà do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa thực hiện và ký ngày 23/5/2019, căn nhà này có diện tích xây dựng 39,5m² có kết cấu nhà: mái tôn, trần tôn lạnh, tường gạch, cột gạch, cửa sắt, kính, nền gạch men.

- Buộc ông Lê Viết N trả lại cho ông Th quyền sử dụng diện tích đất 177,9m², bao gồm 122,6m² đất thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ 13 và 55,3m² đất thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ 13, giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 2 theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa thực hiện và ký ngày 23/5/2019.

- Công nhận quyền sử dụng của Lê Viết Th đối với 177,9m², bao gồm 122,6m² đất thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ 13 và 55,3m² đất thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ 13, giới hạn bởi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 2 theo

Bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa thực hiện và ký ngày 23/5/2019.

Trong trường hợp Hội đồng xét xử xem xét đến công sức đóng góp của ông Lê Viết N trong việc tôn tạo, quản lý đối với diện tích đất 177,9m² nêu trên, đề nghị HĐXX xem xét đến thái độ của ông N trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay về việc trình bày nguồn gốc đất, ông N không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp là của ông N, nhưng ông N lại luôn trình bày và khai nhận quyền sử dụng đất trên là của ông N, và tìm mọi cách nhằm muốn chiếm đoạt diện tích đất trên của ông Th.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn Cận trình bày: tại phiên tòa, do các đương sự đã thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Viết Th nên nội dung này không có ý kiến.

Nguyên đơn ông Lê Viết Th cho rằng mình chỉ cho mượn đất để xây nhà nhưng lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Viết Kh cho rằng ông Lê Viết Th đã cho đất ông Kh sau đó ông Kh cho người anh ruột mình là Lê Viết N xây dựng nhà ở trên phần đất đang tranh chấp. Đến năm 2011, ông Th đề nghị ông Kh về quê xây nhà để nuôi mẹ giúp anh, sau đó ông Lê Viết Th bán toàn bộ nhà và đất của ông Kh cho ông Nguyễn Văn Th với số tiền 550.000.000 đồng và đã chuyển cho ông Kh số tiền 350.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng ông Th chưa trả cho ông Kh. Nếu chỉ cho mượn sao ông Th lại phải chuyển trả cho ông Kh số tiền 350.000.000 đồng trên.

Ông Kh nhận đất từ ông Th vào năm 1995. Năm 1998, trong diện tích đất ông Th cho thì ông Kh cho ông N 01 phần đất, ông N đã xây nhà ở ổn định và ông Th không có ý kiến. Ông N ở ổn định trên 20 năm, đã đổ đất san lấp mặt bằng, đóng tiền làm đường. Ông Th cho rằng cho mượn đất nhưng không có giấy tờ chứng minh. Hơn nữa, nếu có mượn tại sao ông Th lại để cho ông N xây dựng nhà ở cố định. Như vậy, có thể xác định ông Th đã cho đứt đoạn ông Kh và ông Kh cho ông N phần đất đang bị tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết Th.

**** Chứng cứ các đương sự nộp tại phiên tòa và ý kiến các đương sự:***

- Ông Th cung cấp bản chính biên bản hoà giải của Khu phố 11, phường Tân Phong.

- Ông Kh cung cấp bản tự khai kèm bản sao chụp bản liệt kê chi phí xây dựng nhà ở của ông Kh, đơn xác nhận của bà Nguyễn Thị Hiền và giấy báo bà Hiền nhận số tiền 350.000.000 đồng của ông Th.

Ông Th thừa nhận việc bán nhà đất do ông Kh ở cho ông Th nhưng là đòi lại đất để bán đi và gửi tiền thông qua bà Hiền để hỗ trợ việc ông Kh đã xây nhà trên đất. Ông N xác định việc ghi ý kiến của ông tại Biên bản hoà giải của Khu phố 11 chỉ là ý kiến của đại diện khu phố mà không phải ý kiến của ông.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:***

+ Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ pháp luật, tư cách của đương sự và thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Th; ông Kh và ông N cho rằng ông Th đã cho đất và ông N đã sống ổn định trên đất nên không đồng ý trả quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông N, ông Kh không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông Th đã cho đứt đoạn. Hơn nữa, khi ông Kh quản lý sử dụng từ năm 1995 đến 1998 và ông N quản lý sử dụng từ năm 1998 đến nay thì hai ông đều không thực hiện việc đăng ký kê khai hay thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất. Phần đất ông Kh sử dụng sau đó ông Kh đã đồng ý để ông Th chuyển nhượng cho ông Th và ông Th thực hiện đăng ký kê khai. Phía ông Th có các tài liệu chứng cứ thể hiện đất có nguồn gốc là của ông mua từ ông Đặng Sỹ H, được Bộ tư lệnh Quân khu 7 quyết định cấp đất tại văn bản số 104/BTL ngày 28/01/2007 và sau đó đã thực hiện việc nộp số tiền chênh lệch giá trị diện tích đất.

Như vậy, việc ông Th đòi lại quyền sử dụng đất đã cho mượn là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên do ông N đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ 1998 đến nay nên có công giữ gìn, quản lý tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Th, buộc ông N trả lại quyền sử dụng đất 179,6m² đất thuộc thửa đất số 220 và một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, công nhận cho ông Th quyền sở hữu tài sản trên đất và, ông Th có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà và công trình trên đất cho ông N. Do ông N đã quản lý tài sản trong thời gian dài nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Th thanh toán 01 phần công sức giữ gìn tài sản cho ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Ông Lê Viết Th khởi kiện ông Lê Viết N yêu cầu phải trả lại diện tích 177,9m² đất thuộc thửa đất số 220 và một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ căn nhà diện tích 39,5m² và công nhận cho ông là người được quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định ông Th là nguyên đơn, ông N là bị đơn. Các ông Kh, ông Th, bà Hà, bà Toán và bà Á có liên quan đến vụ án nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 168 của Bộ luật Dân sự 2015,

quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất”.

- **Về thẩm quyền giải quyết:** quyền sử dụng đất là đối tượng mà các đương sự tranh chấp thuộc thửa đất số 220 và một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 13 thuộc phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Nội dung tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Phong thực hiện hoà giải theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai 2013 nhưng hoà giải không thành. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 203 Luật đất đai 2013, xác định yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết Th thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Về thủ tục tố tụng khác:**

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Hoàng Thị H, bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

+ Ông Trịnh Thanh Lộc được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do có thuê ông N phần sân để sửa xe. Tuy nhiên trước thời điểm xét xử thì ông Lộc đã trả mặt bằng và không còn cư trú trên đất nên Hội đồng xét xử không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

+ Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã mở phiên toà xét xử vào ngày 24/02/2022. Tuy nhiên do cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa và theo lời khai của đương sự nên Tòa án đã tạm ngừng phiên toà. Các tài liệu, chứng cứ thu thập xong đã được thông báo đến các đương sự và công khai khi mở lại phiên toà theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét về tranh chấp quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn Lê Viết Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Viết N trả lại cho ông Th quyền sử dụng diện tích đất 177,9m², bao gồm 122,6m² đất thửa 220, tờ bản đồ 13 và 55,3m² đất thửa 221, tờ bản đồ 13 phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa; buộc ông Lê Viết N phải tháo dỡ căn nhà 39.5m² trên đất tại địa chỉ: 9/2/4A, tổ 35D, khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Xét về tài liệu, chứng cứ:*

Tại Công văn số 509/UBND-ĐCXD ngày 19/8/2020 của UBND phường Tân Phong cung cấp nội dung: “*thửa đất 220, 221 tờ bản đồ số 13 phường Tân Phong nằm trong khu đất khu gia đình quân nhân Trung đoàn tăng thiết giáp 26 đã bàn giao UBND thành phố Biên Hòa để tổ chức kê khai đăng ký cấp GCN QSDĐ, trong đó thửa 220 chưa đăng ký kê khai, thửa 221 do ông Nguyễn Văn Th kê khai đăng ký nhưng chưa được xét cấp GCN QSDĐ*”.

Như vậy, diện tích đất trên phía ông Th, ông N và trước đó ông Kh đều không thực hiện việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các ông Th, ông Kh, ông N đều thừa nhận không thực hiện việc nộp thuế. Diện tích đất tranh chấp chưa được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Lê Viết N không đăng ký kê khai, không nộp thuế, không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 17 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Ông Lê Viết Th có các tài liệu, chứng cứ thuộc các quy định pháp luật nêu trên như:

- + Giấy xác nhận của ông Đặng Sỹ H ngày 19/7/2005 về việc đã nhượng lại cho ông Lê Viết Th diện tích đất khoảng 1.300m² (do đơn vị C26 thiết giáp Quân khu 7 xét cấp cho ông Hùng).

- + Phiếu thu ngày 24/02/2006 của ông Lê Viết Th về nộp tiền mua lại đất của ông Đặng Sỹ H; Phiếu thu ngày 27/4/2006 của ông Lê Viết Th nộp tiền đất cấp vượt diện tích đất.

- + Văn bản số 104/BTL ngày 28/01/2007 của Bộ tư lệnh Quân khu 7 (*bút lục số 139*) về việc đề nghị cấp GCN QSHNO và QSDĐO tại khu gia đình Trung đoàn Tăng thiết giáp 26, Quân khu 7 đối với diện tích 1.427,3m² cho ông Lê Viết Th với ký hiệu lô B.

- + Công văn số 512/TTQP ngày 12/8/2020 của Bộ tư lệnh quân khu 7 có nội dung: “*Ông Đặng Sỹ H được trung đoàn T-TG 26 xét cấp mượn 1.386m² đất thừa 10, khu B theo Văn bản số 26/DS-DD26 ngày 26/7/2001 của Trung đoàn T-TG26....Ông Lê Viết Th được xét cấp GCN QSDĐ và QSHĐO với diện tích 1.427,3m² tại Văn bản số 104/BTL ngày 28/01/2007 của Bộ tư lệnh quân khu 7 là đúng*”..

- + Công văn số 1404/LĐ-CV ngày 20/8/2020 của Lữ đoàn 26 (*bút lục số 119*) có nội dung: “*trong danh sách cấp đất của Trung đoàn 26 có tên ông Đặng Sỹ H với diện tích đất 1.386m² (khu B, thửa 10 đường Đồng Khởi)*”... :

Như vậy,

- *Xét về nguồn gốc đất:*

Căn cứ vào các tài liệu do Toà án thu thập gồm có: Công văn số 1404/LĐ-CT ngày 20/8/2020 của Lữ đoàn 26 Bộ tư lệnh Quân khu 7 (*bút lục số 119*) và Công văn số 327/TTQP ngày 29/5/2020 của Thanh tra Quốc phòng Bộ tư lệnh quân khu 7 (*bút lục số 132*), Công văn số 104/BTL ngày 28/01/2007 của Bộ tư lệnh Quân khu 7 (*bút lục số 139*) thể hiện: ông Đặng Sỹ H có tên trong danh sách được cấp đất thuộc Khu gia đình quân nhân Trung đoàn 26 theo Quyết định số 535/QĐ-TTg ngày 15/7/1997 của Thủ tướng Chính phủ với diện tích đất 1.386m² (Khu B, thửa

10 đường Đồng Khởi) và ông Lê Viết Th được đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại khu gia đình Trung đoàn Tăng thiết giáp 26, Quân khu 7 đối với diện tích 1.427,3 m² cho với ký hiệu Lô B do ông Th nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Sỹ H. Trong danh sách khu gia đình quân nhân của Trung đoàn Tăng thiết giáp 26, Lữ đoàn 26 xác nhận ông Lê Viết Kh và ông Lê Viết N không thuộc diện được cấp đất và không có tên trong danh sách cấp đất của Trung đoàn Tăng thiết giáp 26.

Tại phiên toà, các đương sự Lê Viết N, Lê Viết Kh thừa nhận diện tích đất 177,9m² bao gồm 122,6m² đất thửa 220, tờ bản đồ 13 và 53,3m² đất thửa 221, tờ bản đồ 13 phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà có nguồn gốc là của ông Lê Viết Th. Do đó, căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất tranh chấp 177,9m² đất thuộc thửa 220, 221 tờ bản đồ 13 phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà có nguồn gốc đất của ông Lê Viết Th.

Ông Th cho rằng chỉ cho ông N mượn và ở nhờ trên đất và việc cho ở nhờ không làm giấy tờ. Phía ông Kh, ông N đều xác định ông Th đã cho đứt đoạn nhưng các ông cũng không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho đứt đoạn này. Thực tế, mặc dù ông N sử dụng đất nhưng ông Th nộp tiền đất mua lại của ông Đặng Sỹ H và nộp tiền đất cấp vượt diện tích cho Trung đoàn 26 tại Phiếu thu số 16 ngày 24/2/2006, Phiếu thu số 40 ngày 27/4/2006 (*bút lục số 15, 17*).

Tại Biên bản họp tổ dân phố 35D, KP.11, phường Tân Phong ngày 08/4/2018 có nội dung ông N thừa nhận và đại diện tổ dân phố đưa ra kết luận, phần đất ông N đang sử dụng là của ông Th, ông N sẽ trả lại đất cho ông Th và ông Th sẽ hỗ trợ tiền xây dựng nhà cho ông N. Mặc dù ông N không thừa nhận ý kiến này là của ông nhưng có sự chứng kiến và ý kiến của đại diện Khu phố cũng là một tài liệu được xem xét trong vụ án này.

- *Xét về hiện trạng diện tích đất thực tế đang tranh chấp*: Căn cứ vào bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 ngày 23/5/2019 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh đồng Nai chi nhánh Biên Hoà phát hành (*bút lục số 96*) thể hiện thực tế diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Lê Viết Th và ông Lê Viết N là 177,9m² (gồm 55,3m² thuộc thửa 221 và 122,6m² thuộc thửa 220) tờ bản đồ số 13 phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà.

Tại biên bản làm việc ngày 24/4/2019 (*bút lục số 107*) ông Nguyễn Văn Th xác định diện tích đất ông đang quản lý, sử dụng là mua lại từ ông Lê Viết Th, đã xây nhà và tường bao ổn định, không liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa ông Th và ông N. Tại thời điểm Toà án thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ có mặt ông Th để chỉ và xác nhận ranh giới đất. Vợ của ông Th là Hoàng Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến. Do vậy, xác định diện tích đất 55,3m² thuộc thửa 221 tờ bản đồ 13, tại phường Tân Phong không thuộc quyền sử dụng của ông Th, bà Hà mà là diện tích đất tranh chấp giữa ông Th và ông N.

- *Xét về quá trình thực tế quản lý, sử dụng đất*: trên cơ sở thừa nhận của các đương sự, xác định ông Th đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1986 đến năm 1995. Từ cuối năm 1995 đến năm 1998 thì ông Kh quản lý sử dụng

cùng ông N, từ năm 1998 đến năm 2020 thì ông N trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Trên đất hiện nay có căn nhà của ông N (thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ - *bút lục* 86; bản vẽ hiện trạng nhà – *bút lục* 95). Tại công văn số 447/CAP ngày 26/12/2020 của Công an phường Tân Phong xác định, tại căn nhà số 9/2/4A, tổ 35D, Khu phố 11, phường Tân Phong, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có đăng ký 4 nhân khẩu thường trú là Lê Việt N sinh năm 1972, bà Nguyễn Thị T sinh năm 1971 (vợ ông N), Lê Hoài Phương sinh năm 1988, Lê Việt Hiếu sinh năm 2005 (02 con của ông N) nhưng 4 nhân khẩu trên không sinh sống tại địa chỉ trên.

Tại thời điểm ông N xây dựng nhà ở năm 1998 thì Bộ luật Dân sự năm 1995 đang có hiệu lực. Tuy nhiên, căn cứ vào các quy định tại Điều 176 về căn cứ xác lập quyền sở hữu, Điều 242 xác lập quyền sở hữu theo thoả thuận, Điều 461 quy định về hợp đồng tặng cho thì ông N không chứng minh được việc đã được xác lập quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. Ông Kh nhận đất từ ông Th nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông Kh cho đất ông N là không phù hợp quy định pháp luật đất đai.

Như vậy, có căn cứ xác định thực tế ông Th chỉ cho ông Kh, ông N ở nhờ trên đất. Thực tế sau đó phần đất ông Kh sử dụng, xây nhà cũng đã giao cho ông Th và ông Th chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th, ông Kh thừa nhận ông Th đã giao cho ông số tiền 350.000.000 đồng từ việc bán nhà, đất cho ông Kh.

Từ các nhận định trên, xác định quyền sử dụng diện tích đất 177,9 m² (gồm 55,3m² thuộc thửa 221 và 122,6m² thuộc thửa 220) tờ bản đồ số 13, phường Tân Phong là của ông Lê Việt Th cho ông N ở nhờ nên cần buộc ông N giao trả lại cho ông Th, bà Á là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Về công sức giữ gìn, tôn tạo đất:

Do ông Lê Việt N, bà Nguyễn Thị T ở trên đất tranh chấp là có sự đồng ý, cho phép của ông Th, bà Á; ông N, bà Toán đã xây dựng nhà và ở trên đất từ năm 1998 nên cần phải tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị đất cho ông N, bà Toán. Cụ thể: ông N, bà Toán thực tế có cùng ông Kh nộp tiền làm đường, gắn đồng hồ điện, sinh sống trên đất, có đổ đất làm nền nhà nên cần tính công sức cho ông N, bà Toán. Căn cứ vào thực tế hiện trạng đất hiện nay, xét ông N, bà Toán không bỏ tiền mua, đầu tư không nhiều, đã hưởng hoa lợi lợi tức là việc được ở trên đất thời gian dài, công trình trên đất không còn trực tiếp quản lý và đã bị xuống cấp nên công sức của ông N, bà Toán được xác định là 1/10 tổng giá trị đất.

Căn cứ vào chứng thư Thẩm định giá số 1855/TĐG-CT ngày 02/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, đất ở tại vị trí tranh chấp có giá 19.000.000đồng/m². Các đương sự không có ý kiến về giá thẩm định và yêu cầu định giá lại nên xác định giá trên được tính làm căn cứ giải quyết vụ án. Tổng diện tích đất tranh chấp là 177,9 m² x 19.000.000đồng/m² = 3.380.100.000đồng (Ba tỷ, ba trăm tám mươi triệu, một trăm nghìn đồng). Ông Th được nhận lại quyền sử dụng đất nên phải thanh toán lại cho ông N, bà Toán số tiền 338.010.000đồng (ba trăm ba mươi tám triệu không trăm mười nghìn đồng) là phù hợp và có căn cứ.

[2.3] Về tài sản trên đất:

Quá trình sử dụng đất, ông N và bà Toán đã tạo lập các tài sản gồm: Nhà ở gia đình, chuồng heo, nhà vệ sinh, cống ((thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ - *bút lục* 86; bản vẽ hiện trạng nhà – *bút lục* 95).

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 2040/TĐG-CT ngày 23/8/2017 của 1855/TĐG-CT ngày 02/7/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thì tổng giá trị công trình xây dựng trên đất là 57.889.750 đồng.

Ông Th, bà A yêu cầu ông N tháo dỡ tài sản là căn nhà trên đất nhưng việc tháo dỡ sẽ làm hư hỏng và tổn kém thêm chi phí vì là công trình kiên cố. Do đó, cần giao cho ông Th, bà A nhận quyền sử dụng đất cùng quyền sở hữu tất cả các tài sản trên đất và ông Th có trách nhiệm phải thanh toán giá trị tài sản nói trên cho ông N, bà Toán. Như vậy, ông Th, bà A phải thanh toán cho ông N, bà Toán số tiền 57.889.750 đồng.

Căn cứ vào văn bản số 673/PQLĐT-XD ngày 26/4/2021 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hoà cung cấp: căn cứ Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 27/7/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, diện tích đất 179,6 m² thuộc thửa đất 220 và một phần thửa đất 221, tờ bản đồ 13, phường Tân Phong được quy hoạch toàn bộ là đất ở hiện hữu.

Từ các cơ sở nhận định trên, có đầy đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết Th như sau:

- Buộc ông Lê Viết N, bà Nguyễn Thị T phải giao trả quyền sử dụng diện tích đất 177,9 m² trong đó 122,6m² đất thửa 220, tờ bản đồ 13 và 55,3m² đất thửa đất 221, tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà cho ông Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải A.

- Công nhận cho ông Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải A quyền sử dụng diện tích đất 177,9 m² trong đó 122,6m² đất thuộc thửa số 220 và 55,3m² đất thuộc thửa số 221 cùng thuộc tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích đất trên được giới hạn được các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 3 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 ngày 23/5/2019 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh đồng Nai chi nhánh Biên Hoà phát hành (*kèm theo bản án*).

Ông Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải A có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết Th về “yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất” đối với căn nhà diện tích 39.5m² tọa lạc trên diện tích đất 177,9 m² (bao gồm 122,6m² đất thửa 220 và 55,3m² đất thửa đất 221, tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà.

Công nhận cho ông Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải A quyền sở hữu các công trình tài sản trên đất gồm có:

- + 01 (một) căn nhà diện tích 39.5m² có kết cấu mái tôn, trần tôn lạnh, xà gồ gỗ, móng, cột gạch, tường sơn nước, cửa đi và cửa sổ khung sắt + kính, nền gạch

ceramic; phòng tắm xây gạch, tường ốp gạch ceramic cao khoảng 1,6m, nền lát gạch ceramic, cửa nhựa; 01 (một) nhà vệ sinh có kết cấu: xây gạch, tường ốp gạch ceramic cao 1m, phía trên không tô, cửa nhựa, xi bột (chất lượng nhà, phòng tắm, nhà vệ sinh còn lại 55%). Căn nhà trên được xác định và mô tả tại bản vẽ hiện trạng nhà ngày 23/5/2019 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh đồng Nai chi nhánh Biên Hoà phát hành (*kèm theo bản án*)..

+ 01 (một) nhà vệ sinh có kết cấu: xây gạch, không tô, xi xồm, không cửa, mái firo xi măng có diện tích 1,2m x 1m, chất lượng còn lại 30%;

+ Chuồng heo: diện tích 3,3m x 6,5m, kết cấu: xây gạch cao 0,6m, không tô, nền xi măng không mái; hiện trạng không sử dụng đã đập bỏ một phần.

+ Cổng: trụ cổng xây gạch (0,4x0,4)m, cao khoảng 3m, sơn nước, 02 trụ; cánh cổng bằng khung sắt hộp, cao khoảng 2,5m, ngang 2,8m, sơn dầu; chất lượng còn lại 70%.

- Buộc ông Lê Viết Th phải thanh toán công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho ông N, bà Toán số tiền 338.010.000đồng (ba trăm ba mươi tám triệu không trăm mười nghìn đồng) và giá trị tài sản là công trình kiến trúc trên đất số tiền 57.889.750đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: căn cứ Điều 157, 158, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Viết Th đã nộp 39.706.000đồng (ba mươi chín triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên ông Th, ông N mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ là 19.853.000đồng (mười chín triệu tám trăm năm mươi ba nghìn đồng). Ông Lê Viết N có nghĩa vụ trả lại số tiền 19.853.000đồng (mười chín triệu tám trăm năm mươi ba nghìn đồng) cho ông Lê Viết Th.

- Về án phí: căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự, 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;

+ Bị đơn ông Lê Viết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về yêu cầu đòi lại tài sản;

+ Nguyên đơn ông Lê Viết Th phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện buộc tháo dỡ tài sản trên đất với giá ngạch 57.889.750đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) và thanh toán công sức gìn giữ, tôn tạo đất số tiền 338.010.000đồng (ba trăm ba mươi tám triệu không trăm mười nghìn đồng).

Do ông Th sinh năm 1959, đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Lê Viết Th được miễn án phí theo quy định của Luật Người Cao tuổi và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016. Do đó, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Viết Th theo quy định của pháp luật.

[4] Nhận định về phần trình bày của những người tham gia tố tụng và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa:

- Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Xét ý kiến của của đương sự và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự được Hội đồng xét xử xem xét phần phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 228, 264, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Khoản 17 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Áp dụng Luật Người cao tuổi, 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết Th đối với bị đơn ông Lê Viết N về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”,

- Buộc ông Lê Viết N, bà Nguyễn Thị T phải giao trả quyền sử dụng diện tích đất 177,9 m² trong đó 122,6m² đất thuộc thửa số 220 và 55,3m² đất thuộc thửa số 221, tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà cho ông Lê Viết Th, bà Phạm Thị Hải Âu.

- Công nhận cho ông Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải Âu quyền sử dụng diện tích đất 177,9 m² trong đó 122,6m² đất thuộc thửa số 220 và 55,3m² đất thuộc thửa số 221 cùng thuộc tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Diện tích đất trên được giới hạn được các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 3 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 3144/2019 ngày 23/5/2019 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hoà phát hành (*kèm theo bản án*).

Ông Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải Âu có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết Th về “yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất” đối với căn nhà diện tích 39.5m² tọa lạc trên diện tích đất 177,9

m² (trong đó 122,6m² đất thuộc thửa số 220 và 55,3m² đất thuộc thửa số 221), tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà.

Giao cho Lê Viết Th, bà Phan Thị Hải Á quyền sở hữu các công trình tài sản trên diện tích đất 177,9 m² (trong đó 122,6m² đất thuộc thửa số 220 và 55,3m² đất thuộc thửa số 221), tờ bản đồ 13, phường Tân Phong, thành phố Biên Hoà, gồm có:

+ 01 (một) căn nhà diện tích 39.5m² có kết cấu mái tôn, trần tôn lạnh, xà gỗ gỗ, móng, cột gạch, tường sơn nước, cửa đi và cửa sổ khung sắt + kính, nền gạch ceramic; phòng tắm xây gạch, tường ốp gạch ceramic cao khoảng 1,6m, nền lát gạch ceramic, cửa nhựa; 01 (một) nhà vệ sinh có kết cấu: xây gạch, tường ốp gạch ceramic cao 1m, phía trên không tô, cửa nhựa, xí bột (chất lượng nhà, phòng tắm, nhà vệ sinh còn lại 55%). Căn nhà trên được xác định và mô tả tại bản vẽ hiện trạng nhà ngày 23/5/2019 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh Biên Hoà phát hành (*kèm theo bản án*).

+ 01 (một) nhà vệ sinh có kết cấu: xây gạch, không tô, xí xôm, không cửa, mái firo xi măng có diện tích 1,2m x 1m, chất lượng còn lại 30%;

+ Chuồng heo: diện tích 3,3m x 6,5m, kết cấu: xây gạch cao 0,6m, không tô, nền xi măng không mái; hiện trạng không sử dụng đã đập bỏ một phần.

+ Cổng: trụ cổng xây gạch (0,4x0,4)m, cao khoảng 3m, sơn nước, 02 trụ; cánh cổng bằng khung sắt hộp, cao khoảng 2,5m, ngang 2,8m, sơn dầu; chất lượng còn lại 70%.

- Buộc ông Lê Viết Th phải thanh toán công sức gìn giữ, tôn tạo đất cho ông Lê Viết N, bà Nguyễn Thị T số tiền 338.010.000đồng (ba trăm ba mươi tám triệu không trăm mười nghìn đồng) và giá trị tài sản là công trình kiến trúc trên đất số tiền 57.889.750đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không Th toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: ông Lê Viết Th phải chịu 19.853.000đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá (đã nộp xong).

Ông Lê Viết N phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá 19.853.000đồng trả lại cho ông Lê Viết Th.

- Về án phí:

+ Bị đơn ông Lê Viết N phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Nguyên đơn ông Lê Viết Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Viết Th số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp biên lai thu số 0001914 ngày 08/7/2021 và số tiền 1.947.250 đồng (một triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số 0001912 ngày 08/7/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Văn phòng ĐKDD tỉnh Đồng Nai-chi nhánh Biên Hoà.
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Đỗ Thị Huệ

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

