

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 15/2022/DS-ST

Ngày: 27-5-2022

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng
đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Phi Long

2. Ông Trần Văn Nước

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Lâm, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa: Bà Kiên Thị Diệu Hiền, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2020/TLST- DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số:45/2022/QĐHPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dư Văn H, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

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

- Ông Dư Văn H1, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1959 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Ngân hàng N(Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà

Nội.

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Thiên T, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm A, Phường B, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

- Bà Dư Thị U, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

- Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 12 năm 2019; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 10 năm 2021 của nguyên đơn là ông Dư Văn H và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Khoảng năm 1996, ông có mua của ông Phạm Văn L1 tầm 5-6 công đất bằng 700 ngàn đồng, do không có đo đạc cụ thể nhưng về ranh đất thì giáp với đất của ông Nguyễn Minh C mua của ông Hà Văn T1 một cái bờ chạy thẳng từ trong ra tới sông. Việc mua bán đất thì có làm giấy tay nhưng do bị cháy nhà nên ông đã không còn giữ giấy tay mua bán. Phần đất ông mua thì lúc đầu chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nuôi tôm được 1-2 vụ thì không làm nữa. Đến năm 2004 thì ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1203 và thửa 1204 nhưng cũng không có làm. Sau này nhà nước mức con kinh có bồi thường cho ông một phần phía trong kinh còn phía ngoài thì bị ông C lấn chiếm một phần. Lý do ông C lấn đất là do ông đi làm thuê xa không có ở nhà.

Về yêu cầu khởi kiện, trong quá trình hoà giải, ông H yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh C phải trả lại cho ông phần đất ông C đã làm bờ ao nuôi tôm lấn qua đất của ông có diện tích là 404,7m² thuộc thửa 1203 và 1204, tờ bản đồ số 7; đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên. Tại phiên tòa ông Dư Văn H chỉ yêu cầu ông C trả lại phần đất mà ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1203 và 1024. Cụ thể ông H chỉ yêu cầu ông C trả lại phần đất thuộc thửa 1203 là 176m² và thửa 1204 là 154,9m². Tổng diện tích là 330,9m².

Theo bị đơn ông Nguyễn Minh C trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa như sau:

Năm 1995, ông có mua đất của ông Hà Văn T1 nhưng không biết chính xác diện tích bao nhiêu. Lúc mua có làm giấy tay nhưng sau khi ông T1 đưa Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì ông T1 đã lấy lại giấy tay. Nhưng ông T1 có chỉ tứ cận, trong đó có một phần chỗ cồng bây giờ là giáp đất ông 8 Đắc (cha vợ ông Phạm Văn L1). Lúc đó ông mua đất bằng 04 cây vàng 24K. Sau khi mua đất thì ông nuôi tôm cho đến nay. Phần bờ ao ông mua của ông T1 đến nay không có thay đổi gì, ông chỉ thuê đắp lại bờ mà thôi. Cho nên ông không có lấn chiếm gì đất của ông H. Việc ông H mua đất của ai khi nào thì ông không biết. Phần đất ông mua của ông T1 đến nay vẫn chưa sang tên cho ông được do còn tranh chấp với ông H.

Về yêu cầu của ông H đòi ông trả lại đất thuộc thửa 1203 và 1204 thì ông không đồng ý. Phần đất tranh chấp hiện tại thuộc ao tôm của ông cho cháu là Đình Văn Đ mượn nuôi tôm.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị L, ông Dư Văn H1, bà Dư Thị U thì các ông bà thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Dư Văn H và không có ý kiến gì khác.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thiên T thì các ông bà thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Minh C và không có ý kiến gì khác.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Đình Văn Đ không có văn bản nêu ý kiến nên không có lời trình bày.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có văn bản cho biết hiện ông Dư Văn H không còn thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1203 và 1204, tờ bản đồ số 7; đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh để vay vốn tại ngân hàng.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải thể hiện như sau:

- Phần đất tranh chấp gồm có 03 phần:

+ Phần thứ nhất: Có diện tích 362,2m² thuộc chiết thửa 580, tờ bản đồ số 8 (theo tư liệu đo đạc năm 2010) nằm một phần thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; một phần thuộc thửa 1203, tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và một phần thuộc Rạch, tờ bản đồ số 7 (theo tư liệu đo đạc năm 1992). Đất tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

+ Phần thứ hai: Có diện tích $377,7m^2$ thuộc Rạch, tờ bản đồ số 8 (theo tư liệu đo đạc năm 2010) nhằm một phần thửa 1203, tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thuộc Rạch, tờ bản đồ số 7 (theo tư liệu đo đạc năm 1992). Đất tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

+ Phần thứ ba: Có diện tích $42,5m^2$ thuộc chiết thửa 580, tờ bản đồ số 8 (theo tư liệu đo đạc năm 2010) nhằm một phần thuộc thửa 1203, tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo tư liệu đo đạc năm 1992). Đất tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Về tài sản trên đất: không có.

Tại Công văn số 551/CNTXDH ngày 26/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duyên Hải thể hiện diện tích $362,2m^2$ thuộc chiết thửa 580, tờ bản đồ số 8 (theo tư liệu đo đạc năm 2010) nhằm một phần thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 7; một phần thuộc thửa 1203, tờ bản đồ số 7 và một phần thuộc Rạch, tờ bản đồ số 7 (theo tư liệu đo đạc năm 1992). Diện tích từng phần cụ thể như sau:

+ Một phần thuộc thửa 1203 có diện tích $133,5m^2$.

+ Một phần thuộc thửa 1204 có diện tích $154,9m^2$

+ Một phần thuộc rạch có diện tích $73,8m^2$.

Về giá đất, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa thống nhất giá đất đã được Tòa án định giá vào ngày 10/12/2021 và không có yêu cầu định giá lại.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử có mặt tại Tòa đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

- Về nội dung vụ án:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi và tranh luận tại phiên tòa xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn là ông Nguyễn Minh C trả cho hộ ông Dư Văn H giá trị phần đất tranh chấp tương ứng với diện tích 330,9m² là 31.435.500 đồng.

Xem xét tính một phần công sức đóng góp cải tạo làm tăng giá trị đất tranh chấp của ông Nguyễn Minh C.

+ Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn xin rU lại gồm: yêu cầu hộ ông Nguyễn Minh C trả đất diện tích 451,5m² thuộc thửa 1203, 1204 và rạch tờ bản đồ số 7 (theo tư liệu năm 1992) thì đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dư Văn H1, bà Dư Thị U, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thiên T, ông Đinh Văn Đ, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã được Tòa án triệu tập hợp L nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng nên Tòa án căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này.

[2] Về chứng cứ trong vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất không giao nộp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án xác minh, lấy lời khai ai. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[3] Về việc đương sự rU một phần yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện ông Dư Văn H yêu cầu ông Nguyễn Minh C trả lại phần đất lần chiếm là 300m² thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, ông Dư Văn H nộp đơn khởi kiện bổ sung. Cụ thể ông H yêu cầu hộ ông Nguyễn Minh C trả phần đất lần chiếm là 782,4m² thuộc thửa 1204 và thửa 1203, cùng tờ bản đồ số 7 do hộ ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Dư Văn H chỉ yêu cầu ông Nguyễn Minh C trả có tổng diện tích là 330,9m² thuộc thửa 1203 và 1204, cùng tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ông Dư Văn H xin rU lại một phần yêu cầu khởi kiện có tổng diện tích là 451,5m² thuộc thửa 1203 và 1204, tờ bản đồ số 7 do hộ ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc rạch cùng tờ bản đồ số 7 là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rU.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dư Văn H đòi ông Nguyễn Minh C trả lại quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 1203 và thửa 1204, tờ bản đồ số 7: Theo ông Dư Văn H trình bày thì vào khoảng năm 1996 ông có mua lại của ông Phạm Văn L1 tầm 5-6 công do không có đo đạc cụ thể. Đất lúc này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông H mua của ông L1 là giáp ranh với đất của ông Nguyễn Minh C mua lại của ông Hà Văn T1, ranh giới là một cái bờ chạy từ đất của ông ra đến sông. Tại biên bản lấy lời khai của Toà án (BL:88), ông Phạm Văn L1 cũng trình bày có bán cho ông Dư Văn H tầm 4-5 công đất vì không có đo đạc cụ thể. Lúc ông bán đất cho ông H thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông L1 bán cho ông H giáp ranh với đất của ông Nguyễn Minh C mua lại của ông Hà Văn T1 và cách nhau một cái bờ chạy thẳng ra đến sông. Tuy nhiên tại Tờ trình sang mua đất rừng lập ngày 21/02/2004 của ông Dư Văn H (BL:140) nộp cho cơ quan có thẩm quyền khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1203, 1204 có thể hiện nội dung: ông H có sang mua đất rừng của ông Nguyễn Văn Nhân tầm 4.000m². Do nhà nước lên bờ bao nên đất còn lại 2.250m². Đất này phía trên giáp Năm C (tức bị đơn ông Nguyễn Minh C), phía trong giáp Tám Nồng, phía dưới giáp sẻo, phía ngoài giáp sông. Phần xác nhận của ông Phạm Văn Bảy vào Tờ trình sang mua đất rừng vào ngày 25/02/2004 cũng thể hiện phần đất rừng ông H mua của ông Nhân là sự thật. Tại tờ khai nguồn gốc sử dụng đất (BL: 138) ông Dư Văn H cũng khai thửa 1203 và 1204 là do chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Nhân. Do có sự mâu thuẫn về nguồn gốc đất tranh chấp, tại phiên toà đã làm rõ được như sau: Thực tế nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Nhân (ông 7 Nhân hiện nay đã cH). Sau đó ông Nhân bán cho ông L1, ông L1 mới bán lại cho ông H. Còn giấy tay sang nhượng đất rừng có trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H khai là không nhớ rõ.

Về quá trình kê khai đăng ký đất tranh chấp thuộc thửa 1203 và thửa 1204, tờ bản đồ số 7: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của UBND thị xã Duyên Hải tại Công văn số: 675/UBND-NC ngày 21/3/2022 cho thấy:

- Đối với thửa 1203, tờ bản đồ số 7 được kê khai đăng ký vào năm 1992. Người kê khai đăng ký là ông Nguyễn Văn Nhân. Diện tích kê khai là 1600m².

+ Tương ứng theo tư liệu năm 1983: Thuộc một phần diện tích thửa đất số 652, tờ bản đồ số 4, diện tích chung là 505.690,0m², loại đất Rừng, tên người sử dụng đất có ghi Rừng Hoang (Theo sổ mục kê ruộng đất lập năm 1983).

+ Tương ứng tư liệu năm 2010: Thuộc một phần diện tích do cập nhật đường đất và thửa đất 1294, tờ bản đồ số 8, diện tích 68.117,1m², loại đất DTL do UBND xã Long Hữu kê khai đăng ký và thuộc một phần diện tích thửa

đất số 580, tờ bản đồ số 8, diện tích $7.313,8m^2$, loại đất NTS, do ông Nguyễn Minh C kê khai đăng ký (Theo sổ mục kê ruộng đất lập năm 2016).

- Đối với thửa 1204, tờ bản đồ số 7 được kê khai đăng ký vào năm 1992. Người kê khai đăng ký là ông Nguyễn Văn Nhân. Diện tích kê khai là $650m^2$.

+ Tương ứng theo tư liệu năm 1983: Thuộc một phần diện tích thửa đất số 652, tờ bản đồ số 4, diện tích chung là $505.690,0m^2$, loại đất Rừng, tên người sử dụng đất có ghi Rừng Hoang (Theo sổ mục kê ruộng đất lập năm 1983).

+ Tương ứng tư liệu năm 2010: thuộc một phần diện tích thửa đất số 580, tờ bản đồ số 8, diện tích $7.33,8m^2$, loại đất NTS, do ông Nguyễn Minh C kê khai đăng ký (Theo sổ mục kê ruộng đất lập năm 2016).

Như vậy, có căn cứ khẳng định thửa 1203 và 1204, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu năm 1992 là do ông Nguyễn Văn Nhân đứng tên kê khai đăng ký, chứ không phải là ông Hà Văn T1 hay ông Nguyễn Minh C hay là người nào khác. Sau đó, đến năm 2010 ông Nguyễn Minh C kê khai đăng ký thửa 580, tờ bản đồ số 8 diện tích $7.33,8m^2$, loại đất NTS, trong đó có một phần đất thuộc thửa 1203 và 1204 mà ông Dư Văn H đã được UBND huyện Duyên Hải xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1148/2004/QĐ-UBND ngày 25/3/2004. Tại Công văn số: 675/UBND-NC ngày 21/3/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải khẳng định ông Dư Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông Nguyễn Minh C kê khai đăng ký thửa 580 theo tư liệu địa chính năm 2010 có cả phần đất của ông Dư Văn H là không đúng quy định của pháp luật.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1203 và thửa 1204, tờ bản đồ số 7: Quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư Văn H tại thửa 1203 và thửa 1204, tờ bản đồ số 7. Và sau khi ông Dư Văn H được UBND huyện Duyên Hải (nay là UBND thị xã Duyên Hải) xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1148/2004/QĐ-UBND ngày 25/3/2004 tại thửa 1203 và thửa 1204, tờ bản đồ số 7 thì không có cá nhân nào, kể cả ông Nguyễn Minh C có khiếu nại về việc UBND huyện Duyên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư Văn H tại thửa 1203 và thửa 1204. Tại Công văn số: 675/UBND-NC ngày 21/3/2022 của UBND thị xã Duyên Hải cũng khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư Văn H tại thửa 1203, diện tích $1.600m^2$ và thửa 1204, diện tích $650m^2$, tờ bản đồ số 7, đất tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh là đúng đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định. Từ đó có căn cứ khẳng định được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dư Văn H tại thửa 1203, diện tích $1.600m^2$ và thửa 1204, diện tích $650m^2$, tờ bản đồ số 7 là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, hộ ông Dư Văn H được quyền sử dụng đất hợp pháp tại thửa 1203 và thửa 1204.

Về quá trình canh tác đất tranh chấp: Ông Dư Văn H cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình đi làm thuê ở xa không người trông coi đất nên ông Nguyễn Minh C là người có đất giáp ranh làm bờ bao ao nuôi tôm lấn chiếm qua đất của ông. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện phần đất tranh chấp mà ông Dư Văn H khởi kiện là thuộc phạm vi đất của ông Nguyễn Minh C là mặt nước ao và bờ ao. Như vậy, có căn cứ khẳng định ông Nguyễn Minh C đã sử dụng đất lấn chiếm qua đất của ông Dư Văn H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, phần đất lấn chiếm thuộc thửa 1203 có diện tích là 176m² và thửa 1204 có diện tích là 154,9m².

Từ những phân tích như trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Dư Văn H là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông Nguyễn Minh C có nghĩa vụ phải trả lại cho ông Dư Văn H phần đất đã lấn chiếm. Tuy nhiên, do phần đất tranh chấp hiện trạng là một phần ao nuôi tôm của ông Nguyễn Minh C với mặt nước sâu. Nếu buộc ông C giao trả đất theo hiện trạng thực tế thì sẽ làm thay đổi hiện trạng đất và gặp khó khăn trong quá trình di dời bờ ao, san lấp ao cũng như là quá trình thi hành án. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của đương sự và đảm bảo tính khả thi trong quá trình thi hành quyết định của Tòa án, Hội đồng xét xử đã thảo luận và quyết định buộc ông Nguyễn Minh C trả lại cho ông Dư Văn H giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất mà ông C phải trả cho ông H theo giá trị đất đã được nguyên đơn và bị đơn thống nhất là 95.000đ/m². Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù tại phiên tòa ông C không yêu cầu Tòa án tính công sức giữ gìn, cải tạo đất nhưng trong thời gian ông C sử dụng đất của ông H thì ông C cũng đã bỏ chi phí làm bờ ao làm tăng giá trị phần đất tranh chấp và đồng thời ông C đã khai thác và hưởng hoa lợi, lợi tức từ phần đất của ông H. Do đó, để bù trừ quyền lợi của các đương sự, cần tính đến công sức của ông Nguyễn Minh C là 10% giá trị phần đất tranh chấp. Như vậy, ông Nguyễn Minh C còn phải trả cho ông Dư Văn H giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp mà ông C phải trả được tính như sau:

$$95.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 330,9\text{m}^2 \times (100\% - 10\%) = 28.291.950 \text{ đồng.}$$

Ông Nguyễn Minh C được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 176m² thuộc thửa 1203 và diện tích 154,9m² thuộc thửa 1204, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu địa chính năm 1992 (thuộc thửa đất số 580, tờ bản đồ số 8 theo tư liệu địa chính năm 2010).

[5] Về án phí: Do nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn là ông Nguyễn Minh C phải chịu án phí là $28.291.950 \times 5\% = 1.414.597$ đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Minh C thuộc trường hợp được miễn áp phí (người trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Minh C. Nguyên đơn ông Dư Văn

H không phải chịu án phí. Về tạm ứng án phí do ông H đã được Toà án xét miễn nộp khi nộp đơn khởi kiện nên không xét.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Minh C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 4.044.058 đồng, chi phí định giá tài sản là: 300.000 đồng. Tổng cộng là 4.344.058 đồng.

Ông Dư Văn H được hoàn trả lại số tiền là 4.344.058 đồng sau khi ông Nguyễn Minh C thực hiện nghĩa vụ nộp tiền phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tại cơ quan thi hành án dân sự theo quy định pháp luật. Ông Dư Văn H được nhận lại tiền tạm ứng phí xem xét, thẩm định tại chỗ còn dư tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải là: 155.942 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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 L phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dư Văn H.

Buộc ông Nguyễn Minh C phải trả cho hộ ông Dư Văn H (gồm ông Dư Văn H, bà Lê Thị L, ông Dư Văn H1, bà Dư Thị U) giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 176m² thuộc thửa số 1203 và 154,9m² thuộc thửa số 1204, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu địa chính năm 1992; đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh bằng số tiền là 28.291.950 đồng.

Kể từ ngày 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 176m² thuộc thửa số 1203, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu địa chính năm 1992; đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

(Kích thước, từ cận phần đất diện tích $176m^2$ (gồm $42,5m^2$ ký hiệu là (D)+ $133,5m^2$ thuộc phần ký hiệu là (B)) thuộc thửa số 1203, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu địa chính năm 1992 theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 559/CN-TXDH ngày 26/5/2022 và Công văn số: 551/CN-TXDH ngày 26/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh).

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là $154,9m^2$ thuộc thửa số 1204, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu địa chính năm 1992; đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

(Kích thước, từ cận phần đất diện tích $154,9m^2$ (thuộc phần ký hiệu là (B)) thuộc thửa số 1204, tờ bản đồ số 7 theo tư liệu địa chính năm 1992 theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 559/CN-TXDH ngày 26/5/2022 và Công văn số: 551/CN-TXDH ngày 26/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh).

Ông Nguyễn Minh C được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông Nguyễn Minh C được Tòa án công nhận theo quy định pháp luật.

3. Buộc ông Dư Văn H, bà Lê Thị L, ông Dư Văn H1, bà Dư Thị U phải giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1203 và 1204, tờ bản đồ số 7; đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Dư Văn H đứng tên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh C theo diện tích đất mà ông Nguyễn Minh C được Tòa án công nhận theo quy định pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Dư Văn H đã rU là yêu cầu hộ ông Nguyễn Minh C phải trả quyền sử dụng đất có tổng diện tích là $451,5m^2$ thuộc thửa 1203 và 1204, tờ bản đồ số 7 do ông Dư Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại Ấp X, xã L, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Minh C là 1.414.597 đồng.

Ông Dư Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về tiền tạm ứng án phí ông Dư Văn H được Tòa án miễn nên không xem xét.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản:

Buộc ông Nguyễn Minh C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 4.044.058 đồng, chi phí định giá tài sản là: 300.000 đồng.

Ông Dư Văn H được hoàn trả lại số tiền là 4.344.058 đồng sau khi ông Nguyễn Minh C thực hiện nghĩa vụ nộp tiền phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tại cơ quan thi hành án dân sự theo quy định pháp luật.

Ông Dư Văn H được nhận lại tiền tạm ứng phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản còn dư tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải là: 155.942 đồng.

7. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Dư Văn H1, bà Dư Thị U, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thiên T, ông Đinh Văn Đ, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng Đ hợp L bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp, bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- Chi cục THADS TX. Duyên Hải;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án. (9 bản)

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

Dương Tấn Thanh