TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 119/2020/DS-ST
Ngày: 28 - 8 - 2020
V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất
& T sản gắn liền QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Th

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trương Thị Kim Tuyến

Ông Nguyễn Chí Lin

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp *"Quyền sử dụng đất & Hủy giấy chứng nhận quyền sư dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*1/Nguyên đơn***:** Bà Trần Kim L, sinh năm 1990
Địa chỉ: Ấp An Hưng, xã An Ninh Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Phú Kh, sinh năm 1988
Địa chỉ: Ô 6, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
(Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2019) (có mặt)

*2/ Bị đơn***:**
2.1/ Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1950;
2.2/ Ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1976 (có phản tố)
2.3/ Bà Trần Thị Th, sinh năm 1975 (có phản tố)
Cùng địa chỉ: Ấp Lộc Hưng, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Huỳnh Phước T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp 4, xã Long Hậu, huyện Cần Đước, tỉnh Long An (vắng mặt)

3.2. Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1963. Địa chỉ: 700/5 TL 8 xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.3. Ông Bùi Trung Bảo Ng, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khu phố An Phú, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

3.4. Sở T nguyên môi trường tỉnh Long An (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020 và những lời khai tiếp theo do ông Đỗ Phú Kh đại diện cho bà Trần Kim L trình bày như sau: Năm 2019, bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Phước T thửa đất 950 tờ bản đồ số 19 Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích là 1.233m^2 loại đất ONT. Ngày 11/7/2019, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức chỉnh lý biến động từ tên Huỳnh Phước T sang tên bà L. Khi đến nhận đất sử dụng trên đất có chuồng bò của ông Huỳnh Minh T và Trần Thị Th và hàng rào của ông Huỳnh Văn L là chủ cũ của thửa đất này. Nguồn gốc đất này trước đây là của bà Th và ông T đã bán cho ông Bùi Trung Bảo Ng nhưng bà Th và ông T không giao đất nên ông Ng khởi kiện bà Th và ông T ra Tòa. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết tại bản án số 26/2015/DS-ST ngày 17/3/2015 và tại bản án dân sự phúc thẩm số 182/2015/DS – PT ngày 19/6/2015. Cả hai bản án đều công nhận cho ông Bùi Trung Bảo Ng thửa đất nói trên. Khi ông Ng mua đất bà Th và ông T, trên đất có sẵn căn chuồng bò và hàng rào của bà Th và ông T đã cũ. Bà Th và ông T hứa với ông Ng khi ông Ng có nhu cầu nhận đất thì bà Th và ông T sẽ tháo chuồng bò trả đất cho ông Ng. Ông Ng không sử dụng đất mà chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ch, ông Ch thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân vay tiền không trả. Ngân hàng phát mãi thửa đất này bán cho ông Huỳnh Phước T, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà Trần Kim L. Nay bà L có nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu bà Th, ông T tháo dỡ chuồng bò thì ông bà không tháo dỡ, còn hàng rào trên đất thì ông L (cha ông T) không đồng ý tháo dỡ. Do đó ông đại diện cho bà Trần Kim L yêu cầu bà Th, ông T tháo dỡ chuồng bò và ông L phải tháo dỡ hàng rào trên đất để trả đất cho bà L. Ngoài ra bà L không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn bà Trần Thị Th và ông Huỳnh Minh T có yêu cầu phản tố trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 950 tờ bản đồ số 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích là 1.233m^2 có nguồn gốc là của ông bà thế chấp cho ông Bùi Trung Bảo Ng vay tiền vào năm 2011 với số tiền là 120.000.000 đồng

nhưng ông Ng kêu vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Lúc thế chấp trên đất đã có sẵn chuồng bò, giếng nước và hàng rào trên đất. Do không có tiền trả nợ, nên ông Ng đã khởi kiện ông bà buộc ông bà phải chuyển quyền thửa đất nói trên cho ông Ng. Từ năm 2011 đến nay chuồng bò của ông bà vẫn tồn tại trên đất nếu như bà L muốn sử dụng đất thì phải bồi thường chuồng bò trên đất cho bà với số tiền là 20.000.000 đồng. Ngoài ra trên thửa đất 950 tờ bản đồ 19 Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An khi bán cho ông Ng vợ chồng ông bà có dành lại 34m^2 đất để làm lối thoát nước. Nay ông bà yêu cầu bà L phải trả cho bà phần đất dành làm lối thoát nước là 34m^2 thuộc phần thửa 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, Long An.

Ông Đỗ Phú Kh không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Th và ông Huỳnh Minh T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L trình bày: Hàng rào xây trên thửa đất số 950 tờ bản đồ 19 Lộc Giang là do ông xây dựng để làm ranh đất 950 với lối đi vào thổ mộ. Vì vậy mà ông không đồng ý tháo dỡ

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trung Bảo Ng trình bày: Vào năm 2011, ông có nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 574 tờ bản đồ 19 Lộc Giang với diện tích là 1.571m^2. Bà Th và ông T không chịu chuyển quyền do thiếu tiền nhiều bản án mà Tòa án đã xét xử án có hiệu lực nên ông có khởi kiện ông T và bà Th ra Tòa yêu cầu chuyển quyền. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết tại bản án số 26/2015/DS-ST ngày 17/3/2015 và tại bản án dân sự phúc thẩm số 182/2015/DS – PT ngày 19/6/2015. Cả hai bản án đều công nhận cho ông với diện tích 1.233m^2 thuộc phần thửa đất 574, số còn lại bà Th và ông T lấy lại. Tại thời điểm mua có chuồng bò của bà Th và ông T trên đất, bà Th và ông T hứa khi ông cần sử dụng đất thì ông bà sẽ tự tháo dỡ. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông đã chuyển quyền cho ông Lê Văn Ch, ông Ch đã thế chấp đất cho Ngân hàng và không chuộc lại nên Ngân hàng phát mãi bán lại cho nhiều người, người cuối cùng bà L mua lại. Nay bà L có nhu cầu sử dụng đất, có yêu cầu bà Th và ông T phải tháo dỡ chuồng bò thì bà Th và ông T phải tháo dỡ vì lúc mua đất bà Th và ông T cam kết tháo dỡ chuồng bò khi người mua có nhu cầu sử dụng đất. Ông không có tranh chấp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Ch trình bày: Năm 2016, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 950 tờ bản đồ 19 Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 1.233m^2 của ông Bùi Trung Bảo Ng. Lúc mua trên đất có chuồng bò, ông Ng nói với ông khi cần sử dụng đất thì kêu chủ cũ tháo dỡ. Khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông mang thế chấp Ngân hàng không chuộc lại nên Ngân hàng phát mãi, ông

Huỳnh Phước T mua và bán lại cho bà Trần Kim L. Nay bà L có nhu cầu sử dụng đất bà Th và ông T phải tháo dỡ T sản chuồng bò giao đất cho bà L. Ông không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Phước T trình bày: ông mua lại thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang từ Ngân hàng TMCP Quốc Dân, khi mua trên đất có chuồng bò đã cũ trên đất, ông không có mua chuồng bò. Nay bà L là người mua đất sau cùng thì chủ cũ thửa đất này phải tháo dỡ chuồng bò giao đất cho bà L. Ông không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan sở T nguyên và môi trường tỉnh Long An trình bày: Nguồn gốc thửa đất thửa 950 diện tích 1.233m^2 loại đất ở nông thôn thuộc tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Trung Bảo Ng. Năm 2016, ông Ng chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ch. Ông Ch thế chấp cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân, ngân hàng đã bán đấu giá để thu hồi nợ. Người trúng đấu giá là ông Huỳnh Phước T. Ông T được cấp giấy chứng nhận và ông đã chuyển nhượng cho bà L là đúng quy định.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Th, ông T và ông L tháo dỡ chuồng bò và hàng rào trên đất thuộc thửa 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà L phải bồi thường chuồng bò theo định giá cho bà Th và ông T. Bởi lẽ tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Ng là người mua đất đầu tiên chuồng bò của bà Th và ông T vân tồn tại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất*" vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp thửa số 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền

theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Trần Thị Th, ông Huỳnh Minh T và bà Trần Kim L cho rằng quyền lợi của các bà bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Các ông bà: Huỳnh Phước T, Lê Văn Ch và Bùi Trung Bảo Ng và đại diện Sở T nguyên môi trường tỉnh Long An có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[2]. Các vấn đề tranh chấp:

[2.1]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà L yêu cầu ông T và bà Th tháo dỡ chuồng bò, ông L phải tháo dỡ hàng rào trên thửa đất thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử thấy rằng: chuồng bò của bà Th và ông T xây cất trên thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo sự thừa nhận của bà Th và ông T là trên 15 năm tức là tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Ng thì trên đất đã có chuồng bò. Theo sự thừa nhận của ông Ng thì ông không có mua chuồng bò ông chỉ mua đất, còn chuồng bò thì bà Th và ông T tự tháo dỡ khi ông có nhu cầu sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông chuyển nhượng cho nhiều người đến bà Trần Kim L là người nhận chuyển nhượng sau cùng. Bà L có nhu cầu sử dụng đất nên có yêu cầu bà Th và ông T tháo dỡ chuồng bò có kết cấu mái tole thiếc, xà gồ gỗ, nền ximăng, tường xây gạch 100, không trát, cột bê tông cốt thép đúc sẵn diện tích 45m^2 nhưng bà Th và ông T không đồng ý là làm ảnh hưởng quyền lợi của bà L. Do đó cần buộc bà Th và ông T phải tháo dỡ chuồng bò trả diện tích 45m^2 thuộc phần thửa 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho bà Trần Kim L.

[2.2]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu ông Huỳnh Văn L tháo dỡ hàng rào trên đất dài 32 m có kết cấu cột bê Tng đúc sẵn lưới B40 trên thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử thấy rằng ông L xây dựng hàng rào trên phần đất thửa 950 với mục đích làm ranh giới thửa đất 950 với phần đường vào nghĩa địa nhưng thửa đất 950 này không thuộc quyền sử dụng của ông L. Do đó cần buộc ông L phải tháo dỡ hàng rào này trả đất thửa 950 cho bà Trần Kim L.

[2.3]. Yêu cầu phản tố của bị đơn: yêu cầu bà L phải bồi thường chuồng bò trị giá 20.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng theo phân tích tại phần [2.1] cần bác yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.4] Yêu cầu phản tố của bà Th và ông T yêu cầu bà L trả 36.4m^2 thuộc phần thửa 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử thấy rằng: thửa 950, tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang bà Trần Kim L nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Huỳnh Phước T với diện tích là 1.233m^2

có ranh giới rõ ràng với phần đất bà Th và ông T. Tuy nhiên bà Th và ông T còn cho rằng phía ngoài hàng rào còn có diện tích 36,4m^2 là không có căn cứ. Vì vậy cần bác yêu cầu này của bà Th và ông T.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Tổng chi phí là 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng), bà L đã tạm ứng và chi phí hết. Trong vụ án này bà Th và ông T bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu toàn bộ chi phí này nên phải nộp hoàn trả toàn bộ chi phí này cho bà L.

[7]. Về án phí: ông L không phải nộp án phí và quá 60 tuổi là phù hợp Điều 14 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. Bà Th và ông T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 235, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim L về việc tranh chấp "*Quyền sử dụng đất & Tài sản gắn liền với đất*" với ông Huỳnh Văn L, Huỳnh Minh T và Huỳnh Văn L.

1.1. Buộc ông Huỳnh Minh T và Trần Thị Th tháo dỡ chuồng bò có kết cấu mái tole thiếc, xà gồ gỗ, nền ximăng, tường xây gạch 100, không trát, cột bê tông cốt thép đúc sẵn diện tích 45m^2 trên thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn L phải tháo dỡ hàng rào có kết cấu cột bê tông đúc sẵn lưới B40 dài 32m trên thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Th và ông Huỳnh Minh T về việc yêu cầu bà Trần Kim L bồi thường 20.000.000 đồng tiền chuồng bò trên thửa đất 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Th và ông Huỳnh Minh T về việc yêu cầu bà Trần Kim L trả 36.4m^2 tại phần thửa 950 tờ bản đồ 19 xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4.Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Buộc bà Th và ông T liên đới nộp hoàn trả 16.500.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm ngàn đồng) cho bà Trần Kim L.

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Th và ông T liên đới nộp 3.202.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 550.000 đồng theo biên lai số 0005540 ngày 12/6/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy bà Th và ông T phải nộp tiếp 2.652.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Trần Kim L 600.000 đồng theo các biên lai số 0005305 và 000530 cùng ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-TAND Tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THA huyện Đức Hòa;
-Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Th