TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TR B** TỈNH ĐỒNG NAI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **29**/2018/DS-ST
Ngày: 12-12-2018.
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TR B, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Doãn Đức Hùng
Ông Ngô Văn Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2017/TLST-DS ngày 08/03/2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* và *"Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2018/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 253/2018/QĐST-DS ngày 19/11/2018, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn: Ông Trần Thế B, sinh năm 1965 và bà Lê Thị Diệu L, sinh năm 1967.*** Cùng trú tại: Số abc, ấp Qu B, xã Qu T, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L: Ông Nguyễn Hồng Kh, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2018). Địa chỉ: Số bcd đường L V Th, Phường a, quận G V, thành phố Hồ Chí Minh.

**** Bị đơn: Ông Nguyễn Công Ch, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1976.*** Cùng trú tại: Số cef, ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch, bà Ph: Anh Trương Hồng K, sinh năm 1986 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2018). Địa chỉ: Văn phòng Luật sư C Đ Nh, số mn đường op, phường Qu Th, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:***

1/ Ngân hàng A. Địa chỉ trụ sở: Số e L H, Quận B Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Hương Th, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Tr B (theo văn bản ủy quyền số 180a/NHNNo-TB ngày 07/8/2017 và quyết định về việc ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014). Địa chỉ: Khu phố h, thị trấn Tr B, huyện Tr B, Đồng Nai.

2/ Ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1965

3/ Bà Trung Thị L2, sinh năm 1969

Cùng trú tại: Số c, khu phố d, phường H N, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

4/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963

5/ Bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1964

Cùng Trú tại: Số kl, ấp T Th, xã B S, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà A: Ông Nguyễn Hồng Kh, sinh năm 1973 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2018). Địa chỉ: Số bcd đường L V Th, Phường a, quận G V, thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1934. Trú tại: Ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

7/ Anh Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1982

8/ Chị Phan Thị Th, sinh năm 1976

9/ Anh Nguyễn Vũ Tr, sinh năm 1988

10/ Chị Đỗ Tường D, sinh năm 1996

11/ Anh Đỗ Hoài Th1, sinh năm 1976

12/ Chị Nguyễn Hồng Ch, sinh năm 1976

13/ Anh Phạm Văn Đ1, sinh năm 1986

14/ Chị Trần Thị A1, sinh năm 1993

15/ Chị Trần Ph S, sinh năm 1998

16/ Cháu Phạm Hải Đ2, sinh năm 2015 *(con anh Đ1, chị A1)*

17/ Cháu Đỗ Thảo D1, sinh năm 2013 *(con anh Th1, chị Ch)*

18/ Cháu Đỗ Vũ D2, sinh năm 2005 *(con anh Th1, chị Ch)*

Cùng địa chỉ: Số jf, Tổ a, xóm 4, ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Kh, anh K có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn – ông Trần Thế B, bà Lê Thị Diệu L và người đại diện theo ủy quyền – ông Nguyễn Hồng Kh trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 792, tờ bản đồ 32 (nay là thửa 123, tờ bản đồ 49), xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai, có tổng diện tích 7.000m^2 là do ông Trần Thế B và ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của ông Tạ Văn Lai theo hợp đồng về việc bán lò gạch, thiết bị máy móc Hợp tác xã gạch bông Tiền Phong ngày 27/11/1990. Ngày 22/8/2003, ông B và ông H được UBND huyện Th Nh (nay là huyện Tr B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đồng sử dụng đất đối với thửa 792 nêu trên.

Đến khoảng cuối năm 2014, ông B, bà L có đơn tranh chấp với ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph vì đã chiếm diện tích đất 387,9m^2 (thuộc một phần thửa 792) và xây nhà ở, trồng cây trên đất.

Ngày 14/4/2014, ông B và bà L có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 32, xã H N 3, huyện Tr B để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Tiền Phong 1 tại Ngân hàng A – Chi nhánh huyện Tr B.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Ch, bà Ph phải trả lại diện tích đất 387,9m^2 (thuộc một phần thửa 792, tờ bản đồ 32 (nay là thửa 123, tờ bản đồ 49)), xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai và buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất. Phía nguyên đơn sẽ hỗ trợ số tiền 100.000.000đ để phía bị đơn di dời. Ngoài ra, ông B và bà L không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn – ông Nguyễn Công Ch, bà Nguyễn Thị Kim Ph và người đại diện theo ủy quyền – anh Trương Hồng K, trình bày:

Ngày 16/6/2008, phía bị đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất 144m^2 (ngang 6m, dài 24m) tọa L1 tại ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai của ông Hoàng Văn L1 và bà Trung Thị L2, có xác nhận của địa phương. Diện tích đất có tứ cận: Đông giáp anh Thảo, Tây giáp anh Trường, Bắc giáp anh B, Nam giáp đường.

Ngày 29/7/2011, phía bị đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất 150m^2 (ngang 6m, dài 25m) tọa L1 tại ấp Th H, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai của ông Hoàng Văn L1, có xác nhận của địa Ph. Diện tích đất có tứ cận: Đông giáp anh B, Tây giáp Ch Ph, Nam giáp anh B, Bắc giáp đường.

Hai diện tích đất nhận chuyển nhượng trên đã có số thửa là 124, 125, tờ bản đồ 49, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai mà hiện nay phía nguyên đơn đang tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, phía bị đơn đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất. Khi xây dựng thì vợ chồng ông B và ông H có biết nhưng không có ý kiến gì. Ông Ch, bà Ph ở ổn định cho đến cuối năm 2015 thì xảy ra tranh chấp.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 124, 125, tờ bản đồ 49, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thì phía bị đơn không đồng ý, không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

Ngân hàng A trình bày: Ngày 14/4/2014, ông Trần Thế B và bà Lê Thị Kim L có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 32, xã H N 3, huyện Tr B để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH Tiền Phong I theo hợp đồng tín dụng số 21011535/HĐTD ngày 14/4/2014 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số X 276595/PLHD9TC ngày 08/8/2017 tại Ngân hàng A – Chi nhánh huyện Tr B. Đến nay, công ty TNHH Tiền Phong I vẫn còn dư nợ khoản tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 20171579/HĐTD ngày 08/8/2017. Nay phía Ngân hàng không có ý kiến gì về việc tranh chấp thửa đất 792 giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án, không yêu cầu định giá lại đối với trị giá đất và tài sản trên đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Ngọc A ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng Kh trình bày: Thống nhất với toàn bộ trình bày của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Bà là mẹ của ông Hoàng Văn L1. Vào năm 1965, bà có khai phá được diện tích đất 42.799m^2 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, bà có lập một biên bản họp gia đình chia đất cho các con, phần diện tích còn lại giao cho ông L1. Việc ông L1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph như thế nào thì bà không biết, bà không ký tên vào biên bản giấy tờ nào, không có yêu cầu gì trongvụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Không có lời trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tr B:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách đương sự và việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận các văn bản tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định. Quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự được bảo đảm. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về nội dung vụ án: Tại biên bản hòa giải ngày 01/10/2015 tại UBND xã H N 3 xác định: Thửa 792, tờ bản đồ 32, xã H N 3 có diện tích 7.000m^2 được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Thế B và ông Nguyễn Văn H. Diện tích đất 387,9m^2 có tranh chấp nằm trọn trong thửa đất 792 ở góc phía Nam. Năm 2013, đo đạc thành thửa 124, 125, tờ bản đồ 49, xã H N 3. Khi nhận sang nhượng đất từ ông L1, ông Ch và bà Ph có thể không gặp cán bộ địa chính để được kiểm tra, hướng dẫn các thủ tục do vậy không phát hiện được diện tích 387,9m^2 nằm trong thửa đất 792 của ông B và ông H.

Thủ tục cấp GCNQSDĐ thửa 792 đảm bảo về trình tự, thủ tục. Việc nhận chuyển nhượng giữa ông L1 với ông Ch, bà Ph thể hiện bằng giấy mua bán tay, chưa được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, đã có đủ căn cứ cho rằng 387,9m^2 thuộc thửa 124, 125, tờ 49, xã H N 3 là một phần thửa 123, tờ 49 (thửa cũ là 792, tờ 32) xã H N 3 thuộc quyền

sử dụng của ông B và bà L. Do vậy, căn cứ Điều 166 BLDS, Điều 203 Luật đất đai cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Ch, bà Ph trả lại diện tích đất 387,9m^2 và buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Hoàng Văn L1, bà Trung Thị L2, anh Nguyễn Minh Đ, chị Phan Thị Th, anh Nguyễn Vũ Tr, chị Đỗ Tường D, anh Đỗ Hoài Th1, chị Nguyễn Hồng Ch, anh Phạm Văn Đ1, chị Trần Thị A1 và chị Trần Ph S đã được triệu tập hợp lệ 02 lần (niêm yết công khai) nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Về nội dung:

[2] Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 32 (nay là thửa số 123, tờ bản đồ số 49), xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai do ông Trần Thế B và ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của ông Tạ Văn Lai từ năm 1990, đã được UBND huyện Th Nh (nay là huyện Tr B), tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đồng sử dụng ngày 22/8/2003, với tổng diện tích đất là 7.000m^2. Căn cứ bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 5263/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tr B ngày 03/6/2017 (được bổ sung và chỉnh sửa lại theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 8664/2018 ngày 11/12/2018) thì thấy: Thửa đất 123, tờ bản đồ số 49 (trước đây là thửa 792, tờ bản đồ số 32), xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1, có diện tích là 6989,5m^2. Phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4, có diện tích là 387,9m^2 có số thửa là 124, 125, tờ bản đồ số 49, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai. Phía bị đơn không đồng ý với bản vẽ nêu trên vì cho rằng bà L không tham gia chỉ ranh khi tiến hành đo vẽ. Tuy nhiên, tại buổi đo vẽ phần đất tranh chấp được thực hiện bởi cán bộ đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Tr B và sự chứng kiến của Tòa án thì bà L có tham gia việc chỉ ranh thửa đất nên ý kiến của phía bị đơn cho rằng bản vẽ không khách quan là không có cơ sở xem xét.

[3] Tại công văn số 733 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tr B ngày 04/6/2018 (BL 325) có nội dung: "*thửa 124, 125 tờ bản đồ số 49 được tách ra từ một phần thửa 792 tờ bản đồ số 32 cũ xã H N 3 là căn cứ vào hồ sơ lưu tại văn phòng và kết quả chồng ghép bản đồ địa chính cũ và bản đồ địa chính mới có vị trí tọa độ thửa đất trùng khớp tương ứng với nhau*". Tại

phiên tòa, phía nguyên đơn và bị đơn cùng khẳng định không làm hồ sơ tách thửa số 124, 125. Lời khai này phù hợp với nội dung trả lời tại công văn số 497 của Trung tâm kỹ thuật địa chính - nhà đất ngày 22/6/2018 (BL 334): "*Việc thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ xã H N 3 được Trung tâm thực hiện đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất của người sử dụng đất (không thực hiện đo tách thửa cho người sử dụng đất) và cập nhật chỉnh lý biến động lên bản đồ địa chính để làm cơ sở tổ chức kê khai đăng ký, xét cấp, đổi giấy chứng nhận theo quy định pháp luật đất đai*". Như vậy, phần đất tranh chấp (thửa số 124, 125 tờ bản đồ số 49) được tách ra từ thửa 792 tờ bản đồ số 32 xã H N 3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đồng sử dụng là ông Trần Thế B và ông Nguyễn Văn H.

[4] Phía bị đơn - ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph chỉ căn cứ vào 02 giấy sang nhượng đất ngày 16/6/2008, nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn L1 và bà Trung Thị L2 diện tích đất 144m^2 (6m x 24m) và ngày 29/7/2011, nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn L1 diện tích đất 150m^2 (6m x 25m) để chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình là chưa có cơ sở xem xét. Bởi: Tuy hai giấy sang nhượng đất trên đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H N 3 nhưng chỉ mang tính chất hướng dẫn thủ tục, không phải chứng thực việc chuyển nhượng (BL 211); Về nội dung 02 giấy sang nhượng đất không ghi rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất nào của ông Hoàng Văn L1 và bà Trung Thị L2, hai thửa nhận chuyển nhượng giáp nhau nhưng tứ cận của hai thửa đất lại có sự mâu thuẫn nhau (một thửa có hướng Nam giáp đường, một thửa có hướng nam giáp anh B) là không phù hợp với thực tế; Ngoài ra, phía bị đơn và ông L1 (tại biên bản làm việc BL 311) đều xác nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng được tách ra từ thửa 784, tờ số 32, xã H N 3 được cấp quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị Nh (bà Nh đã giao lại diện tích thửa 784 cho ông L1 thông qua biên bản họp gia đình ngày 11/01/2004) và qua hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ từ Trung tâm kỹ thuật địa chính nhà đất tỉnh Đồng Nai thì ngày 17/7/2014, ông Ch, bà Ph có đơn đăng ký biến động đất đai kê khai thửa 124, 125, tờ 49, xã H N 3 được tách ra từ thửa 784, tờ 32, xã H N 3 (BL 249, 259) để làm thủ tục nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ.

[5] Như đã phân tích tại mục [2], phần đất tranh chấp (thửa số 124, 125 tờ bản đồ số 49) được tách ra từ thửa 792, tờ bản đồ số 32, xã H N 3 (được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Thế B và ông Nguyễn Văn H) chứ không phải được tách ra từ thửa số 784, tờ bản đồ số 32, xã H N 3 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị Nh). Việc chuyển nhượng đất giữa ông Ch, bà Ph với ông L1, bà Lan đã có sự không chính xác về vị trí đất chuyển nhượng.

[6] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Cần buộc bị đơn – ông Ch, bà Ph trả lại quyền sử dụng diện tích đất 387,9m^2 có số thửa là 124, 125, tờ bản đồ số 49, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai cho đồng sử dụng đất là ông B, bà L, ông H và bà A.

[7] Đối với tài sản trên thửa đất số 124, 125, tờ bản đồ số 49, xã H N 3: Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông L1, bà L2 thì năm 2011 ông

Ch, bà Ph đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (chia thành 03 phòng liền nhau), có trị giá 165.727.500đ; nhà tiền chế phía sau, có trị giá 14.400.000đ; mái hiên trước nhà, có trị giá 14.062.500đ; 01 giếng đào và 01 giếng khoan, có trị giá 22.000.000đ; tường rào B40, có trị giá 10.000.000đ; 01 cây mận, có trị giá 172.000đ. Tổng giá trị tài sản trên đất là **226.362.000đ**. Khi ông Ch, bà Ph xây dựng nhà trên diện tích đất tranh chấp thì vợ chồng ông B và vợ chồng ông H đều biết nhưng không có ý kiến gì. Ngoài ra, biên bản xác minh ngày 03/4/2018 tại UBND xã H N 3 cho thấy địa phương cũng không nhận bất cứ đơn yêu cầu ngăn chặn nào từ ông Trần Thế B, bà Lê Thị Diệu L, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Ngọc A. Đồng thời, việc tháo dỡ những công trình xây dựng, cây trồng trên đất sẽ làm mất đi giá trị của tài sản. Vì vậy, cần giao những tài sản trên đất này cho đồng sử dụng đất (ông B, bà L, ông H và bà A) được quyền sở hữu, đồng thời ông B, bà L, ông H và bà A có nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên đất cho phía bị đơn là phù hợp.

[8] Đối với 02 giấy sang nhượng đất (bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 16/6/2008 và ngày 29/7/2011 giữa ông Hoàng Văn L1, bà Trung Thị L2 với ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng số 21011535/HĐTD ngày 14/4/2014 và phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số X 276595/PLHD9TC ngày 08/8/2017 được giao kết giữa Ngân hàng A – Chi nhánh huyện Tr B với Công ty TNHH Tiền Phong I, trong đó có nội dung thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 792, tờ bản đồ số 32, xã H N 3, huyện Tr B để bảo lãnh cho khoản vay đến nay vẫn còn dư nợ. Tuy nhiên, Ngân hàng không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp, phía bị đơn đang quản lý, sử dụng, đã xây nhà và cho thuê lại, Tòa án đã tiến hành xác minh những người thuê trọ hiện đang sinh sống trên đất gồm anh Nguyễn Minh Đ, chị Phan Thị Th, anh Nguyễn Vũ Tr, chị Đỗ Tường D, anh Đỗ Hoài Th1, chị Nguyễn Hồng Ch, anh Phạm Văn Đ1, chị Trần Thị A1, chị Trần Ph S, cháu Phạm Hải Đ2, cháu Đỗ Thảo D1, cháu Đỗ Vũ D2, triệu tập những người này nhưng họ không lên làm việc nên không có căn cứ để xem xét về hợp đồng thuê. Nên tách ra để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[9] Trong vụ án này, phía bị đơn cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng là một phần thửa 784, tờ bản đồ 32, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai đã được cấp quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị Nh và bà Nhung đã giao lại cho ông L1. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, phần đất đang tranh chấp không phải được tách ra rừ thửa số 784 tờ bản đồ số 32 xã H N 3; đồng thời bà Nh cũng không ký tên vào giấy sang nhượng đất ngày 16/6/2008 và ngày 29/7/2011. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2018 (BL 339), bà Nh cho rằng bà không biết việc ông L1 chuyển nhượng đất cho ông Ch, bà Ph, không được nói lại và cũng không ký tên vào biên bản, giấy tờ nào, không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này và việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đưa bà Nh vào tham gia tố tụng với tư

cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ là người làm chứng trong vụ án này.

[10] Về án phí: Ông B, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất được chấp nhận, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất không được chấp nhận. Đồng thời, ông B và bà L cũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp cho ông Ch, bà Ph vì họ không có lỗi đối với nghĩa vụ này và đây cũng không phải là những tài sản có tranh chấp. Ông Ch, bà Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất được chấp nhận và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất.

[11] Về các chi phí tố tụng khác, phía nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[12] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tr B phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5; 6, 26; 91, 147; 227; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 255, 256, 603, 688, 689, 697, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5, khoản 7 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1, 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế B và bà Lê Thị Diệu L đối với ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Buộc ông Nguyễn Công Ch, bà Nguyễn Thị Kim Ph phải trả lại cho ông Trần Thế B, bà Lê Thị Diệu L, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Ngọc A quyền sử dụng phần diện tích đất 387,9m^2 có số thửa là 124, 125, tờ bản đồ số 49, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai; được giới hạn bởi các điểm (4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 4) theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa Ch số 5263/2017 ngày 03/6/2017 (được bổ sung và chỉnh sửa lại theo bản trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa Ch số 8664/2018 ngày 11/12/2018) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Tr B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế B và bà Lê Thị Diệu L đối với ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph về việc *"Yêu cầu buộc tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất"*.

Giao cho ông Trần Thế B, bà Lê Thị Diệu L, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Ngọc A được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất 387,9m^2 có số thửa là 124, 125, tờ bản đồ số 49, xã H N 3, huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai gồm: 01 căn nhà cấp 4 (diện tích 95m^2); nhà tiền chế phía sau nhà; mái hiên trước nhà; 01 giếng đào, 01 giếng khoan; tường rào B40 và 01 cây mận.

Buộc ông Trần Thế B, bà Lê Thị Diệu L, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Ngọc A có nghĩa vụ L đới (phần nghĩa vụ L đới của mỗi người là bằng nhau) thanh toán trị giá tài sản trên diện tích đất có tranh chấp nêu trên cho ông Nguyễn Công Ch và bà Nguyễn Thị Kim Ph với số tiền là: 226.362.000đ (Hai trăm hai mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Ch và bà Ph có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà L, ông H và bà A chưa thanh toán hết số tiền trên thì phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền thi hành án và thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí:

- Ông Trần Thế B và bà Lê Thị Diệu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Hoàn trả cho ông B, bà L số tiền 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 005011 ngày 08/03/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai.

- Ông Trần Thế B và bà Lê Thị Diệu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu buộc tháo dỡ, công trình xây dựng, cây trồng trên đất số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 005279 ngày 16/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tr B, tỉnh Đồng Nai. Ông B và bà L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Công Ch, bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Báo cho ông B, bà L, ông Ch, bà Ph, ông H và bà A có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND t. Đồng Nai ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

- VKSND h.Tr B;
- CC.THADS h.Tr B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đỗ Thùy Dung