

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN CẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 06/2019/DS-ST
Ngày 28-5-2019
V/v Tranh chấp dân sự về đòi lại
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Chu Y.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hùng Dũng;
2. Ông Nguyễn Hồng Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Đình Quế Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Ngô Minh Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 28 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018 về “Tranh chấp dân sự về đòi lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lý Dục Ph, sinh năm: 1969. Địa chỉ: đường N, phường B, Quận X, thành phố H. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm: 1973. Địa chỉ: ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Đặng Thu D, sinh năm: 1984. Địa chỉ: ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Văn Ng (chồng bà D), theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ph trình bày: Vào năm 2002 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) có tổng diện tích là 7.146m² tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh gồm các thửa 0282, 0283, 0284, 0324, 0325, tờ bản đồ số 7 đã được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 02213 QSDĐ/234/QĐ-UB ngày 27/02/2002 cho ông đứng tên. Do ông đang sinh sống tại Thành phố H nên sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông đã giao lại cho ông Trịnh Minh H1 (tên thường gọi là TM) trông coi và quản lý. Năm 2009, nhà nước thu hồi của ông 894,8m² đất theo Quyết định số 906/QĐ-UBND của UBND huyện Bến Cầu ngày 12/5/2009. Năm 2015, nhà nước thu hồi tiếp 3.645,4m² đất theo Quyết định số 3712/QĐ-UBND của UBND huyện Bến Cầu ngày 17/12/2015. Diện tích còn lại theo giấy chứng nhận QSDĐ là 6.199,6m². Vào thời điểm ông về huyện Bến Cầu để nhận tiền đền bù năm 2015 thì ông có thấy trên phần đất của mình có dựng một căn chòi nhỏ kinh doanh hót tóc, chòi dựng tạm không kiên cố và che nhỏ nên ông không ý kiến gì mà chỉ nói với ông TM để ý. Nhưng đến năm 2016 ông đến để kiểm tra đất thì thấy căn chòi cắt tóc trước đây đã được ông Ng tự ý trồng cây ăn trái, cây kiềng, dựng nhà tạm, lầy rào kẽm gai bao quanh. Sau khi về kiểm tra lại giấy chứng nhận QSDĐ xác định đúng là đất của ông bị chiếm dụng thì ông đến gặp ông Ng để yêu cầu ông Ng di dời trả lại QSDĐ cho ông nhưng ông Ng chẳng những không di dời mà còn thách thức ông đi kiện. Ông đã có đơn yêu cầu UBND xã Lợi Thuận giải quyết, sau khi UBND xã giải quyết buộc ông Ng di dời thì ông Ng vẫn không di dời. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng trả lại phần đất có diện tích 917,0 m² theo diện tích đo đạc thực tế thuộc thửa 325, 324 tờ bản đồ số 7. Ông đồng ý hỗ trợ 20.000.000 đồng để ông Ng di dời tất cả tài sản của vợ chồng ông Ng ra khỏi phần đất của ông.

Sau khi tiến hành định giá tài sản trên đất, ông Ph trình bày nếu vợ chồng ông Ng tự nguyện di dời tài sản trả lại đất cho ông thì ông hỗ trợ cho vợ chồng ông Ng 44.934.479 đồng, bao gồm trị giá tài sản là 44.254.479 đồng và 680.000 đồng chi phí di dời, nếu vợ chồng ông Ng không đồng ý di dời thì ông không hỗ trợ và yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông trình bày QSDĐ của ông được Nhà nước công nhận hợp pháp, vợ chồng ông Ng cố ý chiếm đất của ông để sử dụng bất chấp ông và chính quyền địa phương ngăn cản. Ông yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Ng và bà D phải di dời toàn bộ tài sản trên đất và trả lại QSDĐ cho ông. Đối với các ao nước do ông Ng tự ý đào thì ông đồng ý nhận như hiện trạng, không yêu cầu ông Ng và bà D san lấp, các cây cối đã trồng không di dời được thì ông Ng có thể di dời hoặc để lại trên đất, ông hỗ trợ cho ông Ng và bà D 50.000.000 đồng bao

gồm cả tiền di dời và trị giá tài sản không thể di dời phải để lại trên đất của ông. Ông cho vợ chồng ông Ng 01 tháng để di dời trả lại đất cho ông, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ông không yêu cầu ông Ng và bà D trả tiền sử dụng đất. Ông không chấp nhận ý kiến của ông Ng yêu cầu ông phải mua lại toàn bộ tài sản do vợ chồng ông Ng tự ý tạo lập trên đất của ông với trị giá 1.500.000.000 đồng, bà D yêu cầu ông mua với giá 200.000.000 đồng vì tổng trị giá tài sản qua định giá thực tế là 44.439.479 đồng, ngoài ra vợ chồng ông Ng đã sử dụng QSDĐ của ông một cách trái phép, dù đã được ngăn cản nhưng vẫn cố tình xây nhà và các công trình khác trên đất là đã xâm phạm đến quyền lợi của ông vì đất của ông là đất trồng lúa và ông cũng không có nhu cầu sử dụng các tài sản này.

Lời khai của ông Nguyễn Văn Ng trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Vào năm 2000 ông làm việc cho công ty Phi Long tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, ông thấy gần công ty ông có một phần đất hoang, cỏ cây rất nhiều nên ông đã khai phá, san lấp. Đến năm 2002 ông dựng một căn nhà máy tol, nền xi măng, vách bằng tấm bạt để ở, lúc này ông đã kết hôn với bà Đặng Thu D, vợ chồng ông sinh sống tại đây từ năm 2002 đến khi nhà nước thực hiện dự án tỉnh lộ 786 thì ông dời nhà ra phía sau căn nhà hiện tại để ở, có thời gian vợ chồng ông ở cùng nhà của cha vợ ông là ông Đặng Văn D1. Sau đó nhà nước tiếp tục làm đường thì vợ chồng ông cũng không ở trên đất mà phải dời đi, đến khi thi công hoàn thiện thì vợ chồng ông quay lại phần đất này dựng lại chòi tạm làm nghề hót tóc và trồng cây kiểng bonsai. Do ông không biết phần đất này của ai nên ông đã tự cất nhà để ở và trồng cây. Tháng 6/2017 ông Ph tới gặp ông nói đất này là đất của ông Ph. Nay ông Lý Dục Ph cho rằng đây là đất của ông Ph, ông đồng ý di dời để trả lại phần đất cho ông Ph tuy nhiên ông không có chỗ nào để di dời tài sản, nên ông để lại toàn bộ tài sản này cho ông Ph với giá 500.000.000 đồng. Ngày 26/02/2019 ông yêu cầu ông Ph trả tiền cho tất cả tài sản trên với số tiền là 700.000.000 đồng. Ngày 09/5/2019 ông yêu cầu ông Ph trả cho ông 1.500.000.000 đồng là trị giá toàn bộ tài sản của vợ chồng ông trên đất cho ông Ph sử dụng, vợ chồng ông sẽ trả lại quyền sử dụng đất cho ông Ph. Tuy nhiên vợ chồng ông không làm đơn khởi kiện buộc ông Ph thực hiện nghĩa vụ trên. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông Ng trình bày ông không đồng ý đây là đất của ông Ph, ông cũng không biết là đất của ai nhưng do không phải đất của ông nên chỉ đồng ý trả lại cho ông Ph nếu ông Ph mua lại toàn bộ tiểu cảnh, cây trái, nhà cửa trên đất với giá 1.500.000.000 đồng, vợ chồng ông để lại cho ông Ph quản lý sử dụng. Nếu ông Ph không mua lại với giá ông yêu cầu thì ông không di dời, nếu Tòa án xác định đất của ông Ph thì cứ giải quyết theo quy định, ông không đồng

ý mức 50.000.000 đồng ông Ph đưa ra, ông không yêu cầu hỗ trợ hay bồi thường chi phí gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 12 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thu D trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn Ng. Bà đồng ý di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Ph, yêu cầu ông Ph bồi thường, hỗ trợ cho tất cả tài sản trên với số tiền là 700.000.000 đồng để vợ chồng bà tìm nơi khác ổn định cuộc sống. Bà có giấy ủy quyền cho ông Ng đại diện bà tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa bà D trình bày: Bà và ông Ng có thời gian làm chòi ở tạm trên khu đất tranh chấp nhưng không liên tục, có thời gian ông bà về sống tại nhà cha ruột của bà là ông Đặng Văn D1. Sau khi nhà nước quy hoạch làm đường xong (bà không nhớ chính xác năm nào) thì ông bà mới ra làm chòi tạm ở trên đất hiện tại. Vợ chồng tự làm nhà, mỗi ngày xây sửa, dựng thêm một ít dần thành nhà như hiện tại. Ông bà không có nơi khác để ở, nên bà yêu cầu ông Ph cho vợ chồng bà 200.000.000 đồng thì vợ chồng bà đồng ý trả lại đất và giao lại toàn bộ tài sản trên đất cho ông Ph. Không đồng ý mức 50.000.000 đồng và không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật, tuy nhiên có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử do tính chất vụ án phức tạp, nhưng không làm ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ các Điều 158, 166, 169 Bộ Luật Dân sự; Điều 158, Điều 165, Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; NQ 326 của UBTVQH, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Dục Ph. Buộc ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D cùng có nghĩa vụ trả cho lại cho ông Lý Dục Ph QSDĐ diện tích 917,0 m² gồm một phần thửa 324/826,4m² và thửa 325/90,6m² tờ bản đồ số 07 đã được UBND huyện Bến Cầu cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 02213 QSDĐ/234/QĐ-UB ngày 27/02/2002 cho ông Lý Dục Ph.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D phải chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá theo quy định. Ông Lý Dục Ph phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: Ông Ph khởi kiện yêu cầu ông Ng và bà D trả lại QSDĐ ông đã được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, đây là tranh chấp dân sự về “Đòi lại QSDĐ” theo quy định tại Điều 164, 166 và 169 của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Bến Cầu.

Về nội dung:

[2] Về nguồn gốc QSDĐ và quá trình giải quyết tranh chấp:

Qua các tài liệu có trong hồ sơ và quá trình xác minh, có cơ sở xác định QSDĐ đối với diện tích đo đạc thực tế 917,0 m² thuộc thửa 325, 324 thuộc tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh mà hiện ông Ng và bà D đang sử dụng là một phần QSDĐ của ông Lý Dục Ph nhận chuyển nhượng và đã được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 02213 QSDĐ/234/QĐ-UB ngày 27/02/2002 gồm các thửa 0282, 0283, 0284, 0324, 0325 cho ông Lý Dục Ph đứng tên.

Ngày 13/6/2017, ông Ng bị cán bộ địa chính xã Lợi Thuận và cán bộ Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Bến Cầu lập biên bản về việc ông Ng cất nhà tạm và trồng cây trái lấn chiếm phần đất của ông Ph, đề nghị ông Ng di dời trả lại hiện trạng đất. Đến ngày 04/7/2017, UBND xã Lợi Thuận lập biên bản về việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai với ông Ng, yêu cầu ông Ng khắc phục hậu quả trả lại hiện trạng đất trong thời hạn 07 ngày nhưng ông Ng không thực hiện. Tháng 10/2017 ông Ph khởi kiện ông Ng ra TAND huyện Bến Cầu, nhưng tháng 12/2017 ông Ph rút yêu cầu khởi kiện để yêu cầu UBND xã Lợi Thuận xử lý hành vi vi phạm hành chính của ông Ng. Do UBND xã Lợi Thuận không ra quyết định xử lý hành vi vi phạm của ông Ng nên ông Ph khởi kiện lại tại TAND huyện Bến Cầu vào tháng 7/2018.

[3] Về quá trình sử dụng đất:

Ông Ng và bà D khai ông bà đã khai hoang, san lấp đất này để làm nhà ở từ năm 2002 do ông bà cho rằng đây là đất hoang không có ai làm chủ QSDĐ. Quá trình sử dụng đất ông bà không bị ai ngăn cản hay tranh chấp nhưng cũng không đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ông bà đã được cấp sổ hộ khẩu từ năm 2016. Tuy nhiên quá trình thu thập chứng cứ, xác minh tại

UBND xã Lợi Thuận, Trung tâm phát triển quỹ đất và lời khai của những người làm chứng thể hiện: Năm 2002 ông Ng chuyển từ Xóm Thái Lộc, xã Nghi Thái, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An vào sống tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2003 ông kết hôn với bà Đặng Thu D và đăng ký thường trú vào hộ khẩu nhà bà D do cha ruột của bà D là ông Đặng Văn D1 làm chủ hộ. Đến năm 2016 vợ chồng ông xây cất một căn nhà sát vách nhà ông D1 nên được tách hộ khẩu vào ngày 05/4/2016 (BL 92, 93), nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của vợ chồng ông Ng không phải là ngôi nhà hiện tại ông bà đang ở trên đất của ông Ph. Lời khai của những người làm chứng (BL 89, 90) thể hiện: ông Ng biết QSDĐ có chủ ở xa, không trực tiếp quản lý, sử dụng nên khoảng từ năm 2016 đã tự ý di dời dần nhà của vợ chồng ông qua phần đất của ông Ph và trồng cây, làm tiệm cắt tóc. Do đó ông Ng và bà D trình bày đã làm nhà và sinh sống ổn định trên đất từ năm 2002 cho đến năm 2017 không có tranh chấp và không biết đất thuộc QSDĐ của ai là không có cơ sở. Tại phiên tòa ông bà cũng khai nhiều lần làm chòi ở tạm trên đất nhưng không liên tục do có thời gian ở nhà ông D1 và nhiều lần phải dời đi vì nhà nước làm đường gây bụi bặm nên không ở được. Ông Trịnh Minh H1 là người được ông Ph nhờ quản lý đất trong thời gian ông Ph chưa sử dụng khai đã cho ông Ng biết đất là của ông Ph, đã ngăn cản ông Ng xây dựng nhà nhưng ông Ng vẫn cố tình xây dựng. Đồng thời kể từ ngày được cấp giấy CN.QSDĐ năm 2002 thì đất của ông Ph bị thu hồi để làm đường vào các năm 2007 và 2013 Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện khảo sát diện tích đất nằm trong quy hoạch thì trên đất không có công trình, cây trái gì trên đất. Nhà nước thu hồi một phần đất của ông Ph để thực hiện dự án xây dựng đường DD 11 theo Quyết định số 3712/QĐ-UBND ngày 17/12/2015 của UBND huyện Bến Cầu được thực hiện hoàn tất vào tháng 3/2016, trong khi Công an xã Lợi Thuận xác định vào tháng 4/2016 ông Ng và bà D mới làm thủ tục tách hộ khẩu thường trú ra khỏi nhà ông D1, đăng ký hộ khẩu thường trú tại căn nhà cất trên đất của ông D1 và chưa thay đổi nơi đăng ký thường trú mới. Đủ cơ sở cho thấy ông Ng và bà D phải bắt đầu sử dụng đất của ông Ph và làm nhà ở liên tục từ sau tháng 4/2016.

[4] Về đo đạc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, chi nhánh huyện Bến Cầu thì phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 917,0 m², gồm một phần thửa 324/826,4m² và thửa 325/90,6m² thuộc tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc: Ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận (theo bản đồ 1985): Đông giáp thửa 326, 327, 328; Tây giáp thửa 286, 323; Nam giáp thửa 324; Bắc giáp thửa 325.

- QSDĐ: 917,0 m² trị giá: 953.680.000 đồng

- Tài sản của ông Ng và bà D trên đất gồm:

+ Nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà tạm 02 gian: ngang 2,9m x dài 6,8m và ngang 3,8m x dài 9,4m; 01 căn nhà tạm làm tiệm hớt tóc ngang 2,9m x 2,7m; 02 nền gạch tàu: 5,9m x 13,2m và 8,2m x 4m; 01 nhà vệ sinh dựng tạm dài 1,3m x dài 1,3m x cao 1,3m; hàng rào kẽm B40 trụ bê tông không xây móng dài 29,03m x cao 1,2m; hàng rào kẽm gai trụ bê tông không xây móng dài 107,33m x cao 1,2m; cổng rào bằng sắt dựng tạm. Trị giá 22.634.479 đồng.

+ Các tài sản khác trên đất gồm:

Các vật, chậu cây kiểng, tiểu cảnh có thể di dời gồm: 01 chậu cây xương rồng, 05 chậu bonsai; 06 chậu tròn đường kính 50cm - 100cm, 01 chậu hình chữ nhật 5,5cm x 01m, 02 chậu hình chữ nhật 01m x 01m, 04 chậu hình cong chỗ dài nhất 01m- 1,2m, 03 chậu tròn đường kính từ 60cm- 1,5m; 05 cái bàn đá, 04 cái ghế đá, 03 hòn non bộ bằng đá xanh, 01 cây cầu xi măng, 01 cây dù hình nấm bằng xi măng. Tổng chi phí hỗ trợ di dời là: 680.000 đồng.

Cây trồng và cây kiểng không thể di dời được: 01 cây me, 31 bụi chuối, 03 cây ổi, 06 cây xoài, 02 cây bồ đề, 02 cây mít, 02 cây mận, 01 cây khế, 01 cây mần cầu, 01 cây vối, 01 cây cam, 06 cây trà, 15 cây xanh, 05 cây bông trang, 02 thảm cỏ Nhật, 03 cây hà tiên cô, 04 cây mai, 08 cây bông giấy, 03 cây nguyệt quế tím (cây chuối ngọc), 01 cây ngũ gia bì, 07 cây mai chiến thủy, 01 cây xi, 01 cây chanh, 05 bụi xả, 01 cây sambo (lồng mứt), 01 cây quýt. Tổng trị giá: 21.620.000 đồng.

- 03 cái ao nước: ngang 02m x dài 26m; ngang 3,5m x dài 12,5m; và ngang 02m x dài 08m.

[5] Xét yêu cầu đòi lại QSDĐ của ông Ph đối với ông Ng và bà D thì thấy rằng:

Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 917,0 m² gồm một phần thửa 324/826,4m² và thửa 325/90,6m² thuộc tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 02213 QSDĐ/234/QĐ-UB ngày 27/02/2002 đã được UBND huyện Bến Cầu cấp cho ông Lý Dục Ph gồm các thửa 282, 283, 284, 324, 325. Ông Ng và bà D đã tự ý sử dụng đất của ông Ph và xây dựng nhà tạm, các công trình phụ, trồng cây trên đất mà không được sự đồng ý của ông Ph là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Ph được pháp luật bảo vệ. Do đó, việc ông Ph yêu cầu ông Ng và bà D trả lại QSDĐ là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp, cần buộc ông Ng và bà D trả lại QSDĐ cho ông Ph.

[6] Đối với tài sản của ông Ng và bà D trên đất:

Tại phiên tòa, ông Ng giữ yêu cầu ông Ph mua lại toàn bộ tài sản trên đất với giá 1.500.000.000 đồng, bà D yêu cầu ông Ph cho vợ chồng bà 200.000.000 đồng ông bà sẽ giao lại QSDĐ cho ông Ph và để lại toàn bộ tài sản trên đất cho ông Ph sử dụng, không chấp nhận mức hỗ trợ 50.000.000 đồng của ông Ph. Trường hợp ông Ph không đồng ý mua lại với mức giá nêu trên thì ông bà không di dời, nếu Tòa án buộc ông bà phải di dời thì ông bà không cần bồi thường hay hỗ trợ gì vì ông bà cho rằng đây không phải đất của ông Ph. Xét yêu cầu của ông Ng và bà D thì thấy rằng: Ông bà không làm đơn khởi kiện dù đã được Tòa án yêu cầu trong quá trình giải quyết, số tiền ông bà yêu cầu ông Ph phải mua tài sản không thống nhất mà thay đổi từ 500.000.000 đến 700.000.000 đồng và 1.500.000.000 đồng nhưng không đưa ra cơ sở để tính giá trị tài sản cũng không chứng minh được nghĩa vụ của ông Ph đối với yêu cầu của ông bà nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa, ông Ph yêu cầu ông Ng và bà D tháo dỡ toàn bộ nhà tạm và các công trình xây, dựng gắn liền với đất, di dời cây kiểng, chậu, tiểu cảnh trên đất, đối với cây trồng không thể di dời thì ông đồng ý để lại trên đất ông hỗ trợ trị giá cây trồng và chi phí di dời tổng cộng 50.000.000 đồng, không yêu cầu ông Ng và bà D phải san lấp 03 cái ao để trả lại hiện trạng đất. Xét thấy yêu cầu của ông Ph là có cơ sở chấp nhận. QSDĐ của ông Ph là đất trồng lúa nên việc xây dựng nhà và các công trình gắn với nhà ở là không đúng mục đích sử dụng đất nên cần phải tháo dỡ, di dời trả lại đất, ông Ph không có lỗi nên không phải bồi thường, hỗ trợ chi phí. Đối với chi phí di dời vật, chậu cây kiểng, tiểu cảnh trên đất là 680.000 đồng và trị giá cây trồng trên đất 21.620.000 đồng ông Ph không có nghĩa vụ thanh toán bởi lẽ ông Ng và bà D hoàn toàn có lỗi trong việc chiếm dụng và sử dụng đất của ông Ph, ông Ph có quyền phá bỏ nhưng không bồi thường nếu ông Ng và bà D không tự nguyện di dời. Tuy nhiên, ông Ph đề nghị thanh toán giá trị cây trồng trên đất và hỗ trợ chi phí di dời cho ông Ng, bà D 50.000.000 đồng dù ông Ng và bà D không yêu cầu, xét thấy ông Ph hoàn toàn tự nguyện và yêu cầu này có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ghi nhận ông Ph cho ông Ng và bà D thời gian 01 tháng để di dời trả lại QSDĐ, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả tiền sử dụng đất.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng 2.000.000 đồng ông Ng và bà D phải chịu. Ông Ph đã nộp tạm ứng nên ông Ng và bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông Ph.

[8] Về án phí sơ thẩm: Ông Ng và bà D phải chịu 300.000 đồng. Ông Ph phải chịu 2.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 169, 579 của Bộ Luật Dân sự; Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai; Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 158, Điều 165, Điều 147 của 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.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là QSDĐ của ông Lý Dục Ph đối với ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D.

Buộc ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D cùng có nghĩa vụ trả cho ông Lý Dục Ph QSDĐ có diện tích 917,0 m² gồm một phần thửa 324/826,4m² và thửa 325/90,6m² tờ bản đồ số 07 thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 02213 QSDĐ/234/QĐ-UB ngày 27/02/2002 do UBND huyện Bến Cầu cấp cho ông Lý Dục Ph tại ấp Th, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh; Đất có tứ cận (theo bản đồ 1985): Đông giáp thửa 326, 327, 328; Tây giáp thửa 286, 323; Nam giáp thửa 324; Bắc giáp thửa 325 (*Có sơ đồ đo đạc kèm theo*).

2. Buộc ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ các vật, kiến trúc trên phần đất gồm:

- 01 căn nhà tạm 02 gian: ngang 2,9m x dài 6,8m và ngang 3,8m x dài 9,4m; 01 căn nhà tạm làm tiệm hớt tóc ngang 2,9m x 2,7m; 02 nền gạch tàu: 5,9m x 13, 2m và 8,2m x 4m; 01 nhà vệ sinh dựng tạm dài 1,3m x dài 1,3m x cao 1,3m; hàng rào kẽm B40 trụ bê tông không xây móng dài 29,03m x cao 1,2m; hàng rào kẽm gai trụ bê tông không xây móng dài 107,33m x cao 1,2m; cổng rào bằng sắt dựng tạm.

- 01 chậu cây xương rồng, 05 chậu bonsai; 06 chậu tròn đường kính từ 50cm đến 100cm; 01 chậu hình chữ nhật 5,5cm x 01m; 02 chậu hình chữ nhật 01m x 01m; 04 chậu hình cong chỗ dài nhất 01m- 1,2m; 03 chậu tròn đường kính từ 60cm đến 1,5m; 05 cái bàn đá; 04 cái ghế đá; 03 hòn non bộ bằng đá xanh; 01 cây cầu xi măng; 01 cây dù hình nấm bằng xi măng.

- Thời gian tháo dỡ, di dời là 01 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Ph được sở hữu cây trồng và cây kiểng không thể di dời được gồm: 01 cây me, 31 bụi chuối, 03 cây ổi, 06 cây xoài, 02 cây bồ đề, 02 cây mít, 02 cây mận, 01 cây khế, 01 cây mần cầu, 01 cây vối, 01 cây cam, 06 cây trà,

15 cây xanh, 05 cây bông trang, 02 thảm cỏ Nhật, 03 cây hà tiên cô, 04 cây mai, 08 cây bông giấy, 03 cây nguyệt quế tím (cây chuỗi ngọc), 01 cây ngũ gia bì, 07 cây mai chiến thủy, 01 cây xi, 01 cây chanh, 05 bụi xả, 01 cây sambo (lồng mứt), 01 cây quýt.

4. Ghi nhận ông Lý Dục Ph hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, ông Ng và bà D có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng cho ông Lý Dục Ph.

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 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Ng và bà Đặng Thu D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lý Dục Ph chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng cho khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0021550 ngày 16/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh ông Ph còn phải nộp tiếp 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

7. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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 qui định tại các Điều 6, 7 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:

- Phòng NVKT.TAT;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THA Bến Cầu;
- UBND xã L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Trần Thị Chu Y