TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **35**/2020/DS-ST

Ngày: 03 - 11- 2020

V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thu Vân

Bà Nguyễn Thị Chi

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Vũ Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 11 năm 2020, tại Hội trường B - Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2018/TLST-DS, ngày 18 tháng 6 năm 2018, về: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1042/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1127/2020/QĐST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Trần Đức P**, sinh năm: 1936.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông **Trần Đức P1**, sinh năm: 1962.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Trần Thị C**, sinh năm: 1941.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông **Trần Đức H**, sinh năm: 1967.
Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Hoàng Văn T** - Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh S Việt Nam.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Trần Quang H1**, sinh năm: 1966.
2. Bà **Lê Thị Hoàng A**, sinh năm: 1969.
Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông **Trần Quốc T1**, sinh năm: 1978.
Địa chỉ: Khu phố G, phường H, thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Nguyễn Minh T2**, sinh năm: 1978.
Địa chỉ: Khu phố J, phường K, thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

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

1. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.**
Địa chỉ: Phường M, thành phố I, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T3** – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F.

2. Anh **Trần Quang H2**, sinh năm: 1991.
3. Chị **Trần Thiên Y P2**, sinh năm: 1994.
4. Chị **Trần Thiên Minh T4**, sinh năm: 2002.
5. Cháu **Trần Nhật H3**, sinh năm: 2007
Cùng địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cháu H3: Ông **Trần Quang H1**, sinh năm: 1966 và bà **Lê Thị Hoàng A**, sinh năm: 1969.

6. Anh **Trần Đức P3**, sinh năm: 1969 (Vắng mặt)
7. Chị **Nguyễn Thị H4**, sinh năm: 1977 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Ông P, bà C, Luật sư T, ông H, ông T2 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Đức P và bà Trần Thị C do người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông P, bà C và ông H1 cùng mua chung khoảng năm 1995. Khi mua thì các bên chỉ làm giấy tay. Năm 1998, ông H1 được cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích này là 15.737m^2. Đến năm 2004, thì các bên tiến hành thủ tục tách phần đất trên ra một phần là 7.858m^2 (gồm thửa

1041 diện tích 380m^2 và thửa 1042 diện tích 7.478m^2) cho ông P đứng tên, phần đất còn lại ông H1 đứng tên. Thời điểm mua thì ông H1 đã kết hôn với bà Lê Thị Hoàng A. Ông P, bà C và vợ chồng ông H1 canh tác, sử dụng đất chung từ khi mua đến năm 2004 thì tách sổ riêng ông P, bà C sử dụng phần đất có diện tích 7.858m^2 (gồm thửa 1041 diện tích 380m^2 và thửa 1042 diện tích 7.478m^2) và có ranh giới sử dụng như hiện này. Phần đất của ông P, bà C thì do các con trong gia đình quản lý, sử dụng chung nhưng hiện nay do anh P3 và chị H4 quản lý, sử dụng. Đến năm 2015, ông P, bà C tiến hành cấp đổi thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 27 diện tích 7.633,8m^2 và thửa 25, diện tích 390,3m^2. Khoảng năm 2016, ông P, bà C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 25 cho người khác. Thời gian ông H1 xây nhà, làm đường thì không nhớ rõ, tuy nhiên sau khi ông P được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 mới tiến hành làm nhà và đường bê tông. Sau khi chuyển nhượng thửa đất 25 và tiến hành đo đạc lại đất thì ông P, bà C mới biết ông H1 làm đường lấn sang thửa 27 của ông P, bà C. Trước đây, theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 02 năm 2017 của ông P và bà C thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích 528m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F. Tuy nhiên, sau khi tiến hành đo vẽ phần đất tranh chấp thì nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích 53,6m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (19, 5, 6) theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019. Đối với các công trình trên đất theo như Chứng thư thẩm định giá số: 65/TĐG-CT ngày 17 tháng 7 năm 2020, ông P yêu cầu tháo dỡ các công trình trên đất này và trả lại đất. Ông P không đồng ý hỗ trợ việc tháo dỡ các tài sản trên đất tranh chấp. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 385XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông P, bà C ngày 15 tháng 4 năm 2015 và yêu cầu công nhận phần đất nêu trên cho bị đơn thì tôi không đồng ý.

Bị đơn ông Trần Quang H1 do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh T2 đại diện trình bày:

Năm 1998, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện O cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 15.737m^2 đất tại tờ bản đồ số 05, thửa 103, xã E, huyện O (nay là huyện F), tỉnh Đồng Nai. Năm 2001, ông H1 chuyển nhượng 400m^2 đất tại thửa đất trên cho ông Trần Quang V (nay là thửa 28, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai). Năm 2004, ông H1 tiếp tục chuyển nhượng 7.858m^2 đất tại thửa đất trên cho ông Trần Đức P, nay là thửa 25 và 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai, ông Trần Đức P đã chuyển nhượng lại cho ông T5 với diện tích 390,3m^2. Năm 2015, khi ông Trần Đức P làm lại giấy tờ đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai với diện tích

7.633,8m^2. Như vậy, tổng diện tích đất của 02 thửa 25 và 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai lúc này là 8.024,1m^2 (thửa 25 là 390,3m^2 + thửa 27 là 7.633,8m^2), nhiều hơn diện tích đất ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông P năm 2004 là 166,1m^2 (8.024,1m^2 – 7.858m^2). Do là bố con nên khi chuyển nhượng đất ông H1 và ông P không tiến hành đo ranh cắm mốc, đo vẽ địa chính.

Năm 2004, ông H1 có làm một con đường bề ngang khoảng 4m và chiều dài chạy dọc giữa hai thửa đất số 26 và 27 để phục vụ cho việc làm vườn và chăn nuôi của hai bố con. Cùng năm ông H1 cho xây một kè đá ngang khoảng 30cm dài khoảng 20m ở giữa phía cuối hai thửa đất làm mốc ranh giới (việc xây kè đá ở giữa hai thửa đất có sự chứng kiến của ông P). Năm 2015, ông H1 xây nhà và có để lại đường đi khoảng 4m giáp với đất ông P. Cùng năm, ông H1 nhờ các người em của mình (con ông P) đổ bê tông đường đi cặp theo hông nhà giáp với đất ông P (khoảng 4m x 25m) để thuận tiện cho việc đi lại đồng thời cho xây cổng rào phía trước con đường nhằm đảm bảo an ninh cho toàn bộ khu vực sinh sống của bản thân và của ông P. Khi ông H1 xây kè đá phía sau cũng như làm đường và đổ bê tông thì ông P đều biết và không hề có ý kiến gì. Từ năm 2004 đến nay, các con ông P vẫn sử dụng con đường đi chung này cũng như sử dụng điện và nước của nhà ông H1 để phục vụ cho việc làm rẫy trên thửa đất của ông P. Năm 2016, sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông P nói đất của ông bị thiếu và ông dắt theo 07 người con đến cắt bê tông, cắm cọc (sắt V) ở gần giữa và dọc theo con đường đi mà hai bố con vẫn sử dụng chung. Vì đây là con đường duy nhất để phục vụ cho chăn nuôi và sản xuất của gia đình (vận chuyển cám heo, bán heo, bán nông sản...) nên con trai ông H1 đã phá bỏ các cọc sắt do ông P cắm. Việc ông P tự ý cắm cọc sắt ở giữa và dọc theo đường đi mà hai bố con đang sử dụng chung khi chưa được đo vẽ địa chính, xác định chính xác ranh mốc và chưa được sự đồng ý của ông H1 là hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất.

Mặc dù ông H1 không lấn đất nhưng nếu ông P, bà C cho rằng ông H1 lấn đất thì ông H1 sẵn sàng mua lại phần đất đang tranh chấp theo giá trong chứng thư thẩm định giá. Bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 53,6m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (19, 5, 6) theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019 cho phía bị đơn và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 385XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông P, bà C ngày 15 tháng 4 năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Đức P3, chị Nguyễn Thị H4 trình bày:

Phần đất tranh chấp hiện nay vợ chồng anh chị đang canh tác là đất của cha mẹ anh chị là ông Trần Đức P và bà Trần Thị C. Việc tranh chấp giữa ông P,

bà C với ông H1 vợ chồng anh chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quang H2, chị Trần Thiên Y P2, chị Trần Thiên Minh T4 trình bày:

Các anh chị đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, các anh chị không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Nhật H3 do người đại diện theo pháp luật là ông Trần Quang H1 và bà Lê Thị Hoàng A trình bày:

Các ông bà đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, các anh chị không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 5 bản đồ địa chính xã E, huyện F có diện tích 7.366m^2 được Ủy ban nhân dân huyện F cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D9592301, ngày 03 tháng 6 năm 2004, đứng tên ông Trần Đức P.

Năm 2013, trên địa bản xã P đo đạc lại Bản đồ địa chính, thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 5, diện tích 7.366m^2 (theo dữ liệu cũ) thành thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, diện tích 7.521,8m^2 (theo dữ liệu mới). Ngày 13 tháng 6 năm 2014, ông Trần Đức P và bà Trần Thị C có đơn cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận ngày 01 tháng 7 năm 2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F ký xác nhận ngày 11 tháng 3 năm 2015. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai có phiếu trình ngày 10 tháng 4 năm 2015, về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (dạng đồng loạt) tại xã E, huyện F. Đến ngày 15 tháng 9 năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY385586, đứng tên ông Nguyễn Đức Phong và bà Trần Thị C sử dụng đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 21, diện tích 7.521,8m^2.

Căn cứ Điều 76 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật đất đai thì về trình tự, thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Đức Phong và bà Trần Thị C là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý để phần diện tích đất 54,2m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 4', 3', 5) làm lối đi chung. Đại diện bị đơn đồng ý để phần diện tích đất 74,5m^2, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (1', 2', 3', 5, 1') theo bản vẽ đo đạc 11137/2019 làm lối đi chung cho 02 gia đình. Đồng thời bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ trụ điện do bị đơn xây dựng nằm trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên giữa nguyên đơn và bị đơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý để phần diện tích đất 54,2 m^2, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 4', 3', 5) làm lối đi chung. Đại diện bị đơn đồng ý đồng ý để phần diện tích đất 74,5m^2, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (1', 2', 3', 5, 1') theo bản vẽ đo đạc 11137/2019 làm lối đi chung cho 02 gia đình. Bị đơn đồng ý tháo dỡ trụ điện đã cắm trên đất của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn đồng ý chịu tất cả các khoản chi phí tố tụng, nguyên đơn đồng ý chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên giữa nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Trần Đức P, bà Trần Thị C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A; bị đơn ông Trần Quang H1 phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[2] Về tố tụng:

2.1. Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16 tháng 02 năm 2017, ông Trần Đức P, bà Trần Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A có nghĩa vụ trả lại cho ông bà diện tích đất khoảng 528m^2 thuộc thửa

số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu ông H1, bà A tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; Theo đơn phản tố ngày 19 tháng 6 năm 2017, ông Trần Quang H1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 385XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông P, bà C ngày 15 tháng 4 năm 2015, nên xác định ông P, bà C là đồng nguyên đơn, ông H1, bà A là đồng bị đơn, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Những người sinh sống, canh tác trên đất tranh chấp gồm: Anh Trần Quang H2, chị Trần Thiên Y P2, cháu Trần Thiên Minh T4, cháu Trần Nhật H3 và anh Trần Đức P3, chị Nguyễn Thị H4 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2.2. Về việc tham gia phiên tòa của những người tham gia tố tụng: Ông Trần Đức P1, ông Trần Quốc T1, ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A, anh Trần Quang H2, chị Trần Thiên Y P2, anh Trần Đức P3, chị Nguyễn Thị H4 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[3] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn ông Trần Đức P, bà Trần Thị C khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang H1 phải trả lại đất cho ông bà diện tích đất khoảng 528m^2 thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu ông H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; ông Trần Quang H1 phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY 385XXX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông P, bà C ngày 15 tháng 4 năm 2015. Như vậy, quan hệ pháp luật được xác định là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Theo yêu cầu khởi kiện ngày 16 tháng 02 năm 2017, ông P, bà C yêu cầu ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông P, bà C diện tích đất khoảng 528m^2 thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ tài sản trên phần đất trên. Đến ngày 09 tháng 5 năm 2017, ông P, bà C có đơn khởi kiện bổ sung yêu ông H1 trả lại cho ông P, bà C diện tích đất 1.374,5m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai theo các mốc 5, 19, 18, 17, 15, 6, 5 của bản vẽ ngày 08 tháng 4 năm 2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 24 tháng 8 năm 2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại diện tích 53,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, được giới hạn bởi các mốc (19, 5, 6, 19) theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F và yêu cầu ông H1

tháo dỡ các công trình trên đất theo như Chứng thư thẩm định giá số: 65/TĐG-CT ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Q.

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 53,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F có nguồn gốc do ông Trần Quang H1 nhận chuyển nhượng của ông Vòng A S năm 1995. Ngày 21 tháng 01 năm 1998, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 608XXX đối với diện tích 15.737m^2 thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 05, xã E, huyện O (cũ), tỉnh Đồng Nai. Ngày 07 tháng 5 năm 2004, ông Trần Quang H1 chuyển nhượng lại cho ông Trần Đức P diện tích 7.858m^2 thuộc thửa đất số 1041, 1042 (tách từ thửa đất số 103), tờ bản đồ số 05. Ngày 03 tháng 6 năm 2004, ông Trần Đức P được Ủy ban nhân dân huyện F cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 592501 đối với diện tích 380m^2 thuộc thửa đất số 1041 và diện tích 7.478m^2 thuộc thửa đất số 1042, cùng tờ bản đồ số 05, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai. Ngày 15 tháng 9 năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện F đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 385XXX cho ông Trần Đức P, bà Trần Thị C đối với diện tích 7.633,8m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21 (trước đây là thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 05), xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp, phía nguyên đơn cho rằng ông P, bà C, ông H1 cùng mua chung năm 1995, còn phía bị đơn cho rằng ông H1 mua riêng năm 1995. Xét thấy, mặc dù các đương sự trình bày có mâu thuẫn nhưng các bên không tranh chấp đối với các hợp đồng chuyển nhượng nên không cần thiết phải xem xét đối với nội dung này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng ông H1 là người trực tiếp tiến hành làm thủ tục tách diện tích 7.858m^2 thuộc thửa đất số 1041, 1042, tờ bản đồ số 05 (từ diện tích 15.737m^2 thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 05) cho ông P vào năm 2004. Nội dung này đã được phía bị đơn thừa nhận và trùng khớp với các tài liệu, chứng cứ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F cung cấp. Sau khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thì ông H1 cũng không có tranh chấp, khiếu nại. Đến năm 2015, ông P, bà C tiến hành thủ tục cấp đổi thửa đất số 1041 (diện tích 380m^2) và thửa đất số 1042 (diện tích 7.478m^2), cùng tờ bản đồ số 05 lần lượt thành thửa đất số 25 (diện tích 390,3m^2) và thửa đất số 27 (diện tích 7.633,8m^2), cùng tờ bản đồ số 21. Đối với nội dung này thì Ủy ban nhân dân xã E đã xác định phần đất tăng thêm là do lập lại bản đồ địa chính mới, thực tế ranh giới thửa đất không thay đổi và đất không có tranh chấp. Sau khi ông P, bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 cũng không có tranh chấp, khiếu nại mà đến khi ông P, bà C khởi kiện ra Tòa án thì phía bị đơn mới trình bày cho rằng tổng diện tích đất của 02 thửa 25 và 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai là 8.024,1m^2

(thửa 25 là 390,3m^2 + thửa 27 là 7.633,8m^2), nhiều hơn diện tích đất ông H1 đã chuyển nhượng lại cho ông P năm 2004 là 166,1m^2 (8.024,1m^2 – 7.858m^2) là không phù hợp. Hơn nữa, theo hồ sơ cấp đổi của ông H1 đối với phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 05 (sau khi ông H1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Quang V và ông Trần Đức P) thành thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21 thì diện tích cũng tăng từ 7.479m^2 thành 7.915,7m^2 và diện tích đất tăng thêm cũng đã được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận là do lập lại bản đồ địa chính mới và hiện trạng sử dụng đất không thay đổi.

Theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 53,6m^2, được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 19, 5) nằm toàn bộ trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Đức P và bà Trần Thị C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận: Phía nguyên đơn đồng ý để lại phần diện tích đất có diện tích 54,2m^2, được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 4’, 3’, 5) nằm toàn bộ trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Đức P và bà Trần Thị C để làm lối đi chung; Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý để phần diện tích đất 74,5m^2, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F được giới hạn bởi các mốc (1’, 2’, 3’, 5, 1’) theo bản vẽ đo đạc 11137/2019 làm lối đi chung vào 02 thửa đất số 26 và 27, tờ bản đồ số 21 xã E, theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F. Đồng thời bị đơn ông H1, bà A có trách nhiệm di dời 01 trụ đèn (kết cấu: Cột trụ bằng sắt ống Ø90mm, cao 6m, 2 bóng đèn cao áp) ra khỏi phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E. Đối với các tài sản khác trên đất là sân nền bê tông kết cấu: móng xây đá cao 30cm + 01 lớp gạch ống dày cao 10cm, dày 20cm; nền đổ bê tông đá mi dày 5cm); 01 trụ cổng và cổng (kết cấu: Trụ cổng bê tông cốt thép cao 2,3m, ốp đá 40 x 40cm; cánh cổng cao 2m, ngang 2,25m. Kết cấu cổng bằng khung sắt hộp 6 x 12cm, song sắt hộp 3 x 9cm, sơn dầu, tay nắm bằng Inox, cổng mở bản lề) do ông H1, bà A xây dựng được để lại sử dụng chung.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí đo vẽ, thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ là 18.432.000 đồng. Bị đơn ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A tự nguyện chịu toàn bộ các khoản chi phí nêu trên. Ông H1, bà A đã nộp số tiền chi phí tố tụng là 2.772.000 đồng. Ông H1, bà A có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền chi phí tố tụng mà ông P, bà C đã nộp là 15.660.000 đồng.

[6] Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Đức P, bà Trần Thị C tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[7] Về phần trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, các Điều 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Nguyên đơn ông Trần Đức P, bà Trần Thị C bỏ ra phần đất diện tích 54,2m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 385XXX cho ông Trần Đức P, bà Trần Thị C làm đường đi chung vào thửa đất số 26 và thửa đất số 27 xã E, huyện F.

Phần đất trên được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 4', 3', 5) theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F.

Bị đơn ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A bỏ ra phần diện tích 74,5m^2, thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 21, xã E, huyện F đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 385XXX cho ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A làm đường đi chung vào thửa đất số 26 và thửa đất số 27 xã E, huyện F.

Phần đất trên được giới hạn bởi các mốc (1', 2', 3', 5, 1') theo Trích lục và đo vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính số: 11137/2019 ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh F. Ông H1, bà A có trách nhiệm di dời 01 trụ đèn (kết cấu: Cột trụ bằng sắt ống Ø90mm, cao 6m, 2 bóng đèn cao áp) ra khỏi phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 21, xã E.

Đối với các tài sản khác trên đất là sân nền bê tông kết cấu: móng xây đá cao 30cm + 01 lớp gạch ống dày cao 10cm, dày 20cm; nền đổ bê tông đá mi dày 5cm); 01 trụ cổng và cổng (kết cấu: Trụ cổng bê tông cốt thép cao 2,3m, ốp đá 40 x 40cm; cánh cổng cao 2m, ngang 2,25m. Kết cấu cổng bằng khung

sắt hộp 6 x 12cm, song sắt hộp 3 x 9cm, sơn dầu, tay nắm bằng Inox, cổng mở bản lề) do ông H1, bà A xây dựng được để lại sử dụng chung.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề làm thủ tục cắm mốc và đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí đo vẽ, thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ là 18.432.000 đồng. Bị đơn ông Trần Quang H1, bà Lê Thị Hoàng A chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên. Ông H1, bà A đã nộp số tiền chi phí tố tụng là 2.772.000 đồng. Ông H1, bà A có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền chi phí tố tụng còn lại là 15.660.000 đồng cho ông P, bà C (do ông bà đã nộp tạm ứng trước).

3. Về án phí: Nguyên đơn ông P, bà C chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 10.000.000 đồng ông P, bà C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007252 ngày 21 tháng 02 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện F, tỉnh Đồng Nai được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông P, bà C phải nộp. Hoàn trả cho ông P, bà C số tiền 9.700.000 đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

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

Trần Thanh phong