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

Bản án số: **10**/2023/DS-ST
Ngày: 20-4-2023
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ba
Ông Nguyễn Văn Phước

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Vũ Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành***: Ông Nguyễn Duy Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐXXST-DS ngày 02/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 162/2023/QĐST-DS ngày 02/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 245/2023/QĐST-DS ngày 23/3/2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Văn K, sinh năm 1974
Địa chỉ: 215 T, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức T1, sinh năm 1986
Địa chỉ: 25/80/4, B, Phường 12, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* 1/ Ông Lai Phát M, sinh năm 1965
Địa chỉ: tổ 2, ấp 4, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Lai Mỹ T2, sinh năm 1996
Địa chỉ: tổ 2, ấp 4, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Lưu Quế V, sinh năm 1982
Địa chỉ: 215 T, Phường 11, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức T1, sinh năm 1986
Địa chỉ: 25/80/4, B, Phường 12, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh.

2. Ông Lai Văn T3, sinh năm 1950
Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Lại Thị H, sinh năm 1952

Địa chỉ: Tổ 36, khu Cầu Xéo, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4. Bà Lai Thị T4, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ 2, khu Phước Thuận, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

5. Ông Lai Phát H1, sinh năm 1958

Địa chỉ: Tổ 3, Khu P1, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Lai Kim H2, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Lai Kim L2, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp 4, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

8. Ông Lai Kim T5, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 261, đường L1, tổ 7, khu P2, thị trấn L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Trần Đức T1, ông Lai Phát M, bà Lai Mỹ T2, bà Lại Thị H, bà Lai Thị T4, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, ông Lai Kim T5 có mặt; ông Lai Văn T3, bà Lai Kim L2 vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Lưu Văn K và ông Trần Đức T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Quế V trình bày:

Ông Lưu Văn K là chủ sử dụng thửa đất 365, diện tích 212,2m^2, theo Bản đồ hiện trạng số 5411/2017 do Văn phòng đăng lý đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành ký ngày 17/4/2017. Kết quả đo đạc địa chính xác định thửa đất 36b được hợp thành từ:

- Một phần thửa 325 (diện tích 101m^2), thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB289250 do Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 08/02/2010 cho ông K.

- Một phần thửa 328 (diện tích 75m^2), thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB289247 do Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 08/02/2010 cấp cho ông K.

- Một phần thửa 88 (diện tích 1.081m^2) tọa lạc tại xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB289634 do Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 08/02/2010 cấp cho ông K.

Hiện nay, ông K đang có nhu cầu đo đạc địa chính đối với thửa đất 36b để đăng ký biến động xin cấp lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện giờ thửa đất của ông K đang bị ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 lấn chiếm cũng như đang bị rào chắn nên ông K không thể tiến hành các thủ tục đo vẽ xin cấp lại

Giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định.

Ông K khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 phải trả lại toàn bộ thửa đất 36c (thửa tạm) diện tích 211,6m^2 cho ông Lưu Văn K theo đúng Bản đồ hiện trạng số 9890/2022 do Văn phòng đăng lý đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành ký ngày 08/8/2022.

2. Buộc ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 phải tự tháo dỡ tường rào đã xây dựng trái phép hiện đang bao bọc Thửa đất 36c của tôi. Toàn bộ chi phí tháo dỡ do phía ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 tự chịu trách nhiệm chi trả.

3. Buộc ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 phải tự tháo dỡ tất cả các công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất 36c của ông K. Toàn bộ chi phí tháo dỡ do phía ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 tự chịu trách nhiệm chi trả.

Tại phiên Tòa ông T1 đưa ra 02 phương hướng hòa giải, thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

Thứ nhất, trường hợp ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý trả lại toàn bộ thửa đất 36c (thửa tạm) diện tích 211,6m^2 cho ông Lưu Văn K, thì ông K đồng ý hỗ trợ cho cho phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các chi phí bồi đắp, quản lý đất cụ thể:

- Phần diện tích đất do ông Lai Phát M đang quản lý (77,1m^2) ông K hỗ trợ số tiền 150.000.000 đồng. Ông Lai Phát M đã đồng ý trả đất và ông K đã hỗ trợ cho ông M số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 29/12/2022 tại Tòa án, ông M đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng.

- Phần diện tích đất 134,5m^2 còn lại do bà bà Lai Mỹ T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý nếu đồng ý trả lại thì hỗ trợ số tiền 350.000.000 đồng. Trường hợp những người này không đồng ý trả lại đất thì ông K không hỗ trợ và đề nghị Tòa án xét xử theo quy định.

Thứ hai, nếu phía bị đơn ông Lai Phát M và bà Lai Mỹ T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan muốn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 211,6m^2 thì phải thanh toán cho ông K số tiền 2.400.000 đồng.

Ông Lưu Văng Khang tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tự nguyện chịu án phí.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lai Phát M trình bày:

Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có diện tích 358m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp ông K khởi kiện 211,6m^2 tiếp giáp với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, xã L được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cháu Lai Mỹ T2 và tiếp giáp với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho tôi.

Trong diện tích tranh chấp thì tôi đang quản lý diện tích đất 77,1m^2 tiếp giáp với thửa đất số 34. Diện tích này là do mẹ tôi bà Lê Thị T6 tặng cho tôi vào năm 2003. Việc tặng cho đất bằng là cho miệng chứ không lập giấy tờ gì.

Phần diện tích tranh chấp còn lại 134,5m^2 tiếp giáp với thửa đất số 35 thì đang do các anh chị em gồm bà Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Kim L2, Lai Kim T5, Lai Phát M và cháu Lai Mỹ T2 đang quản lý. Nguồn gốc đất này là của mẹ tôi bà Lê Thị T6 để lại làm đất nhà từ đường, chứ không tặng cho ai.

Tại phiên hòa giải ngày 29/12/2022 phía nguyên đơn yêu cầu tôi trả diện tích đất 77,1m^2, đồng ý hỗ trợ cho tôi số tiền 150.000.000 đồng. Tôi đồng ý với hướng thỏa thuận mà phía nguyên đơn đưa ra, tôi đồng ý trả diện tích đất 77,1m^2 cho ông K và ông K hỗ trợ cho tôi số tiền 150.000.000 đồng. Tôi đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng.

Đối với phần diện tích phần diện tích đất còn lại 134,5m^2 thì tôi cũng đồng ý trả lại cho ông K và đồng ý việc ông K hỗ trợ cho chúng tôi số tiền 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Lai Kim T5 có nguyện vọng được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2, ông Thanh đồng ý thanh toán cho ông K số tiền 2.400.000.000 đồng. Tôi đồng ý giao đất cho ông Lai Kim T5; không yêu cầu ông K hỗ trợ số tiền 350.000.000 đồng nữa.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lai Mỹ T2 trình bày:

Tôi là chủ sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Đất này tôi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nguồn gốc là tôi được thừa kế từ ba tôi là ông Lai Phát H3 và bà nội tôi là bà Lê Thị T6.

Diện tích đất ông Lưu Văn K khởi kiện tôi là 134,5m^2, thuộc một phần thửa 36c, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành, đất này tiếp giáp với thửa đất số 35 của tôi. Phần diện tích đất này trước tháng 02/2018 do một mình tôi quản lý, sử dụng; từ tháng 02/2018 đến tháng 01/2023 tôi đi chấp hành án tại Trại giam Xuân Lộc thì đất này do các ông bà Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Kim L2, Lai Kim T5 là các bác, cô, chú ruột của tôi tạm thời quản lý đất. Từ tháng 01/2023 đến nay tôi chấp hành án xong và trở về thì tôi cùng với các bác, cô, chú ruột tiếp tục quản lý phần đất tranh chấp.

Theo kết quả đo đạc thì phần diện tích đất tranh chấp không nằm trong thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11, xã L thuộc quyền sử dụng của tôi, nên tôi đồng ý trả lại cho ông Lưu Văn K diện tích đất 134,5m^2 tranh chấp. Tôi đồng ý với việc ông K hỗ trợ cho chúng tôi số tiền 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Lai Kim T5 có nguyện vọng được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2, ông Thanh đồng ý thanh toán cho ông K số tiền 2.400.000.000 đồng. Tôi đồng ý giao đất cho ông Lai Kim T5; không yêu cầu ông K hỗ trợ số tiền 350.000.000 đồng nữa.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị H, bà Lai Thị T4, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, bà Lai Kim L2 thống nhất trình bày:

Phần diện tích ông Lưu Văn K khởi kiện theo kết quả đo đạc thực tế là đất 211,6m^2 thuộc thửa 36c, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành. Trong đó:

- Đối với Phần diện tích đất 77,1m^2 tiếp giáp với thửa 34, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lai Phát M. Đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất là tường bao quanh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lai Phát M. Nên chúng tôi không có ý kiến, yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần đất và tài sản gắn liền với đất này.

- Đối với Phần diện tích đất 134,5m^2 tiếp giáp với thửa 35m, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành là thuộc quyền quản lý sử dụng của tất cả anh chị em gồm các ông bà Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M, Lai Kim L2, Lai Kim T5 và cháu Lai Mỹ T2. Lý do thửa đất 35 trước đây được cấp cho cháu Lai Mỹ T2 do nhận thừa kế, nhưng giấy chứng nhận QSD đất đã bị hủy do văn bản chia thừa kế không hợp lệ. Do vậy phần đất này không phải của riêng cháu Lai Mỹ T2.

Nguồn gốc đất là của mẹ chúng tôi bà Lê Thị T6 tặng cho cho tất cả các con, cháu là ông bà Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M, Lai Kim L2, Lai Kim T5, Lai Mỹ T2.

Công trình xây dựng trên đất (tường rào) là do ông Lai Văn T3 xây dựng, thời gian xây dựng chúng tôi không nhớ rõ.

Chúng tôi có yêu cầu cụ thể đối với phần đất và tài sản gắn liền với đất như sau: Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện ông Lưu Văn K. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là buộc chúng tôi trả đất và tháo dỡ tất cả các công trình đã xây dựng trên đất thì chúng tôi yêu cầu phía ông K bồi thường giá trị công trình xây dựng trên trên đất, chi phí quản lý, giữ gìn, cải tạo đất là 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông Lai Kim T5 có nguyện vọng được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2, ông Thanh đồng ý thanh toán cho ông K số tiền 2.400.000.000 đồng. Chúng tôi đồng ý giao đất cho ông Lai Kim T5; không yêu cầu ông K hỗ trợ số tiền 350.000.000 đồng nữa.

Tại bản tự khai đề ngày 23/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn T3 trình bày: Tôi đồng ý với ý kiến của những người tham dự phiên tòa và không khiếu nại về sau.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lai Kim T5 trình bày:

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn K đối với toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2.

Ngoài số tiền 150.000.000 đồng mà ông K đã hỗ trợ cho ông Lai Phát M. Nếu trường hợp ông Lưu Văn K đồng ý tiếp tục hỗ trợ cho chúng tôi số tiền 700.000.0000 đồng, thì tôi đồng ý trả đất cho ông K.

Tại phiên tòa tôi có nguyện vọng được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2. Tôi đồng ý thanh toán cho ông K số tiền 2.400.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Theo kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thì phần đất tranh chấp là thửa tạm 36c có diện tích 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1); trong đó phần diện tích ông Lai Phát M đang quản lý là 77,1m^2 (các mốc 1, 2, 7, 8, 1), phần diện tích các ông bà Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M, Lai Kim L2, Lai Kim T5 Lai Mỹ T2 đang quản lý là 134,5m^2 (các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2). Qua kết quả đo vẽ theo hiện trạng sử dụng thể hiện toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2 là một phần diện tích thửa 36, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tương ứng với một phần diện tích thửa 325, 328, 88 tờ bản đồ số 01, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tài liệu BĐĐC năm 1992) đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BB 289250, BB 289247, BB289634 do UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/02/2010 cho ông Lưu Văn K.

Như vậy xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn ông Lưu Văn K. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã lấn chiếm đất của ông K. Nên theo quy định phải trả lại đất cho ông K.

Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Giao ông Lai Kim T5 diện tích đất 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lai Kim T5 phải thanh toán cho Lưu Văn K số tiền 2.400.000.000 đồng.

Chi phí tố tụng và án phí ông K tự nguyện chịu, nên đề nghị ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lai Văn T3, bà Lai Kim L2 vắng mặt tại phiên toà, đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông T3, bà L2.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" quy định khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Về vị trí, hiện trạng đất tranh chấp:

Theo kết quả đo vẽ tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thì phần đất tranh chấp là thửa tạm 36c có diện tích 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1); trong đó phần diện tích ông Lai Phát M đang quản lý là 77,1m^2 (các mốc 1, 2, 7, 8, 1), phần diện tích các ông bà Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M, Lai Kim L2, Lai Kim T5 Lai Mỹ T2 đang quản lý là 134,5m^2 (các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2). Toàn bộ diện tích đất tranh chấp 211,6m^2 là một phần diện tích thửa 36, tờ bản đồ số 11, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tương ứng với một phần diện tích thửa **325, 328, 88 tờ bản đồ số 01**, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tài liệu BĐĐC năm 1992) đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BB 289250, BB 289247, BB289634 do UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/02/2010 cho ông Lưu Văn K.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Qua tài liệu cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành thể hiện:

Các thửa đất số 325, 328, 88 tờ bản đồ số 01 xã L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T6 năm 1992. Năm 1993, bà Lê Thị T6 chuyển nhượng diện tích đất 20.054m^2 cho ông Lưu Văn K trong đó có các thửa đất 325, 328, 88 tờ bản đồ số 01 xã L. Ngày 02/4/1994, Phòng kinh tế huyện Long Thành có tờ trình về việc xin phê duyệt chuyển quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị T6 sang cho ông Lưu Văn K gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Ban quản lý ruộng đất tỉnh Đồng Nai và UBND huyện Long Thành, đến ngày 28/6/1994 Ban quản lý ruộng đất có tờ trình số 223/TT.RĐ về việc đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận ký quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn K, nên ngày 08/7/1994 UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 417/QĐ.UBH công nhận quyền sử dụng đất của ông Lưu Văn K tại xã L, huyện Long Thành và có Bản đồ vị trí thửa đất kèm theo quyết định và theo sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo quyết định công nhận quyền sử dụng đất, các thửa đất 325, 328, 88 tờ bản đồ số 01 được bà Lê Thị T6 chuyển nhượng lại cho ông Lưu Văn K (hiện nay là một phần thửa 36 tờ bản đồ số 11). Ngày 02/4/1996 ông Lưu Văn K được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận QSD đất số C633238 với tổng diện tích đất 20.054m^2, trong đó có các thửa 325 (101m^2), 328 (75m^2), 88 (1.081m^2) tờ bản đồ số 01, xã L, huyện Long Thành.

Thửa đất số 325 tờ bản đồ số 01 có diện tích 101m^2 (tài liệu bản đồ năm 1992) mục đích sử dụng đất lúa nước còn lại, được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 289250 ngày 08/2/2010 cho ông Lưu Văn K, do thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C633238 cấp ngày 02/4/1996.

Thửa đất số 328 tờ bản đồ số 01 có diện tích 75m^2 (tài liệu bản đồ năm 1992) mục đích sử dụng đất lúa nước còn lại, được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 289247 ngày 08/2/2010 cho ông Lưu Văn K, do thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C633238 cấp ngày 02/4/1996.

Thửa đất số 88 tờ bản đồ số 01 có diện tích 1.081m^2 (theo tài liệu bản đồ năm 1992) mục đích sử dụng đất lúa nước còn lại, được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 289634 ngày 08/2/2010 cho ông Lưu Văn K, do thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 633238 cấp ngày 02/4/1996.

Thời hạn sử dụng đất ghi trong các giấy chứng nhận QSD đất số BB 289250 ngày 08/2/2010, BB 289247 ngày 08/2/2010, BB 289634 ngày 08/2/2010 là ngày 02/4/2016.

[3.2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn K:

Căn cứ vào kết quả đo vẽ và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện toàn bộ diện tích tranh chấp (211,6m^2) thuộc quyền sử dụng của ông Lưu Văn K.

Bị đơn ông Lai Phát M đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất 77,1m^2 (các mốc 1, 2, 7, 8, 1 theo bản vẽ); Do vậy xác định ông Lai Phát M đã có hành vi lấn chiếm phần diện tích đất 77,1m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông K. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử giữa ông K và ông M đã thỏa thuận ông M đồng ý trả lại cho ông K phần đất lấn chiếm, ông K tự nguyện hỗ trợ cho ông M số tiền 150.000.000 đồng (đã giao tiền).

Phần diện tích các ông bà Lai Mỹ T2, Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M, Lai Kim L2, Lai Kim T5 đang quản lý là 134,5m^2 (các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2 theo bản vẽ); Do vậy xác định các ông bà Lai Mỹ T2, Lai Văn T3, Lại Thị H, Lai Thị T4, Lai Phát H1, Lai Kim H2, Lai Phát M, Lai Kim L2, Lai Kim T5 có hành vi lấn chiếm 134,5m^2 thuộc quyền sử dụng của ông K. Nên yêu cầu khởi kiện của ông K về buộc bà Lai Mỹ T2 và ông T3, bà T4, ông H1, bà H2, ông M, bà L2, ông T5 phải trả lại phần đất lấn chiếm cho ông K là có cơ sở.

Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Ông Lưu Văn K, ông Lai Phát M giao cho ông Lai Kim T5 diện tích đất 77,1m^2 (thửa tạm 36c) được giới hạn bởi các mốc 1,2,7,8,1 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lưu Văn K, bà Lai Mỹ T2, ông Lai Phát M, ông Lai Văn T3, bà Lại Thị H, bà Lai Thị T4, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, bà Lai Kim L2 giao cho ông Lai Kim T5 diện tích đất 134,5m^2 (thửa tạm 36c) được giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,2 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất

số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Tổng cộng giao cho ông Lai Kim T5 diện tích đất 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lai Kim T5 được quyền sử dụng diện tích đất 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lai Kim T5 phải thanh toán cho ông Lưu Văn K số tiền 2.400.000.000 đồng (thời hạn thanh toán: ngày 21/4/2023 thanh toán số tiền 1.000.000.000đ, số tiền 1.400.000.000đ còn lại thanh toán trong hạn 12 tháng kể từ ngày 20/4/2023).

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai là 242.500 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng, chi phí đo vẽ là 573.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 25.899.000 đồng, chi phí hợp đồng xe đi lấy lời khai đương sự tại Trại giam Xuân Lộc là 5.000.000 đồng. Tổng cộng là 32.614.500 đồng. Ông Lưu Văn K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Đã thực hiện xong.

[5] Về án phí: Ông Lưu Văn K tự nguyện chịu toàn bộ án phí; nên ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 9, 14, 46, 48, 49, 50, 105 Luật đất đai năm 2003; các điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

- Ông Lưu Văn K, ông Lai Phát M giao cho ông Lai Kim T5 diện tích đất 77,1m^2 (thửa tạm 36c) được giới hạn bởi các mốc 1,2,7,8,1 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành,

tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lưu Văn K, bà Lai Mỹ T2, ông Lai Phát M, ông Lai Văn T3, bà Lại Thị H, bà Lai Thị T4, ông Lai Phát H1, bà Lai Kim H2, bà Lai Kim L2 giao cho ông Lai Kim T5 diện tích đất 134,5m^2 (thửa tạm 36c) được giới hạn bởi các mốc 2,3,4,5,6,7,2 thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Tổng cộng giao cho ông Lai Kim T5 diện tích đất 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 (thửa tạm 36c) thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lai Kim T5 được quyền sử dụng diện tích đất 211,6m^2 được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,1 (thửa tạm 36c) thuộc một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ 11 (tài liệu BĐĐC thành lập năm 2010), xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9890/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Ông Lai Kim T5 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Ông Lai Kim T5 phải thanh toán cho ông Lưu Văn K số tiền 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), với thời hạn cụ thể như sau:

Ngày 21/4/2023 thanh toán số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng);

Số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) còn lại thanh toán trong hạn 12 tháng kể từ ngày 21/4/2023.

Kể từ ngày ông Lưu Văn K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lai Kim T5 không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ông Lưu Văn K tự nguyện hỗ trợ cho ông Lai Phát M số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Đã thực hiện xong.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai là 242.500 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng, chi phí đo vẽ là 573.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 25.899.000 đồng, chi phí hợp đồng xe đi lấy lời khai đương sự tại Trại giam Xuân Lộc là 5.000.000 đồng. Tổng cộng là 32.614.500 đồng. Ông Lưu Văn K tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Đã thực hiện xong.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng).

Ông Lưu Văn K tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0004831 ngày 02/11/2021 Của chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành được trừ vào tiền án phí ông K phải chịu. Còn lại hoàn trả cho ông K số tiền 4.400.000đ (Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng).

4. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

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 6,7 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền