TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIỒNG TRÔM** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2023/DS-ST
Ngày: 29 - 3 -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 GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Võ Thị Thanh Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Quốc Toàn
2. Bà Trần Ngọc Diệu

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thu Trúc - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2014/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2014 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐDS-ST, ngày 13/3/2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1943

Địa chỉ: ấp Bình Thuận, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (đã chết).

3. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lê Thị N:

3.1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1967

3.2. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1968

3.3. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

4.1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1968

4.2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1969

4.3. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972

4.4. Anh Pham Minh T, sinh năm 1993

4.5. Anh Phạm Trọng N, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4.6. Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật ông Lê Văn Nhân - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm.

Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm: Ông Châu Thanh Trung - Phó Trưởng phòng (nay là Trưởng phòng) Tài nguyên và Môi trường huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa, ông T có mặt; ông N, bà N, bà H, bà C, anh Thiên, anh N, ông Trung tất cả đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Thửa đất 1857 diện tích 3.225m^2 và thửa đất 1858 diện tích 9.730m^2 cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Huệ là ông nội của ông T để lại cho cha ông T là ông Nguyễn Hữu Chánh, năm 1993 ông Chánh cho thửa đất này cho ông T và ông T được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/1994.

Trước năm 1975 do chiến tranh nên bà N có đến xin gia đình ông T cất nhà ở nhờ để tránh bơm đạn, sau năm 1975 gia đình ông T đã nhiều lần nhắc nhở bà N trả lại đất, nhưng do bà N chưa có điều kiện di dời nên xin ở lại. Đến cuối năm 1993 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đăng ký kê khai, bà N không có ý kiến gì nên ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Do nhiều lần yêu cầu nhưng bà N không đồng ý di dời nhà trả đất, nên ông T khởi kiện yêu cầu hộ bà N di dời nhà trả lại cho ông T phần đất có diện tích khoảng 178.9m^2 thuộc một phần thửa 1857 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Ông T khởi kiện tranh chấp với bà N diện tích đất là 178.9m^2, thuộc một phần thửa 1857, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 183.5m^2, thửa 285x, 285y, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Ông T có đơn khởi kiện bổ sung thêm diện tích là 4.6m^2, diện tích đất hiện tại tranh chấp với là 183.5 m^2.

Trong quá trình giải quyết bà N mất năm 2017, hàng thừa kế thứ nhất của bà N là 03 người con của bà N là bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C, đồng thời những người đang trực tiếp sinh sống trên đất là ông Phạm Văn N bà Phạm Thị C (là hai con bà N) bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm

Trọng N (vợ và hai con ông N). Ông T có yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N cùng với những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ trả cho ông phần diện đất 183.5m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Lê Thị N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị H, anh Phạm Trung Thiên, anh Phạm Trọng N trình bày:

Bà N trình bày phần đất ông T tranh chấp với hộ của bà có nguồn gốc là của ông nội ông T là ông Nguyễn Văn Huệ, khoảng năm 1965 ông nội ông T đã cho bà N ở trên đất, khi cho không có làm giấy tờ, quá trình sự dụng đất bà N bà không có đăng ký kê khai đất, nhưng bà có đóng thuế nhà đất tại Ủy ban nhân dân xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T bà N không đồng ý di dời nhà trả lại phần đất có diện tích đất là 178.9m^2, thuộc một phần thửa 1857, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Đồng thời bà N có yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy một phần thửa 1857 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho ông T ngày 12/12/1994.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà N chết năm 2017, hàng thừa kế thứ nhất của bà N là 03 người con của bà N là bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C là kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N, đồng thời những người đang trực tiếp sinh sống trên đất là ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C (là hai con bà N) bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N (vợ và hai con ông N) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã tiến hành thông báo và tổ chức các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, đồng thời quyết định đưa vụ án ra xét xử vụ án nhưng những người tham gia nêu trên đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm - Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm là ông Châu Thanh Trung - Phó Trưởng phòng (nay là Trưởng phòng) Tài nguyên và Môi trường huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre trình bày:

Theo các tài liệu, chứng cứ của Ủy ban huyện Giồng Trôm cung cấp và đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm thể hiện nội dung như sau: vào năm 1994, khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, ông Nguyễn Hữu T đăng ký kê khai được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 ngày 12/12/1994, trong đó có thửa đất 1857, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Tân Thanh, đồng thời đối với yêu cầu của bà N là yêu cầu hủy một phần thửa 1857 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho ông T ngày 12/12/1994, thì hiện nay thực hiện theo Bản án số 159/2018/DSPT, ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, về việc giải

quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 18/02/2020 Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm đã ban hành Quyết định số 463/QĐ-UBND, về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0449172 cấp ngày 12/12/1994 của ông T thường trú tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, lý do để làm thủ tục cấp giấy nhận quyền sử đất cho ông Nguyễn Văn An và bà Lê Thị Yến thửa đất số 286, tờ bản đồ số 12, diện tích 388,6m^2 loại đất cây lâu năm (thửa cũ là một phần thửa 1858, tờ đồ số 01) tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa:

- Ông T cho rằng tuy bà Phạm Thị N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N, nhưng hiện tại bà N không có quản lý sử dụng phần đất tranh chấp, có nhà riêng và sinh sống nơi khác nên ông T không yêu cầu bà N có nghĩa vụ liên đới cùng ông N, bà C, bà H, anh Thiên và anh N trả cho ông phần diện đất 183.5m^2.

- Ông T có yêu cầu ông N, bà C, bà H, anh Thiên, anh N di dời nhà trả lại cho ông phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre ông sẽ hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng. Các tài sản trên đất là của bên gia đình ông N nên Tường không tranh chấp về tài sản trên đất và hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi từ ngày xem xét thẩm định chỗ ngày 22/6/2022 cho đến nay.

- Về giá đất đối với diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre: ông T đồng ý giá đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Thẩm định Vaska, theo kết quả thẩm định giá vào tháng 10/2022 là 5.500.000 đồng/m^2 (không bao gồm công trình trên đất) ông không đồng ý với giá đất của Hội đồng định giá của huyện Giồng Trôm tiến hành định giá ngày 23/02/2023, giá đất là 5.000.000 đồng/m^2 (không bao gồm công trình trên đất).

- Về chi phí tố tụng ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: thực hiện đúng và đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T quá trình tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

+ Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị N Ngừng gồm ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị C và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, anh Phạm Trung Thiên, anh Phạm Trọng N không tham gia hòa giải, không tham gia các phiên họp kiểm tra, tiếp cận giao

nộp các tài liệu chứng cứ là chưa chấp hành đúng, đầy đủ quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về việc giải quyết vụ án: căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T.

- Buộc ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N, bà Phạm Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T giá trị phần diện tích đất 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, với số tiền 917.500.000 (chín trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng.

- Ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N, bà Phạm Thị C được đứng tên, quản lý sử dụng phần diện tích đất 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T thanh toán công sức đầu tư, cải tạo đất cho ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N, bà Phạm Thị C với số tiền 275.250.000 (hai trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị N về việc yêu cầu hủy một phần thửa 1857 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 12/12/1994.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết vụ án, khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn ông Phạm Hữu Tường tranh chấp yêu cầu ông Phạm Văn N, Phạm Thị N, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N có nghĩa vụ di dời nhà trả cho ông T phần đất có diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về người tham gia tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Đối với bà Phạm Thị N là người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ

đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông T tranh chấp yêu cầu ông N, bà N, bà C, bà H, anh Thiên, anh N di dời nhà trả cho ông T phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông T, phía bị đơn bà N có tham gia tố tụng tuy nhiên sau khi bà N chết năm 2017 cho đến khi xét xử những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[2.3] Về thửa đất và diện tích đất tranh chấp: phần đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre , mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho ông T ngày 12/12/1994, đối với 06 thửa đất trong đó có thửa 1857 diện tích 3.225m^2 và thửa 1858 diện tích 9.730m^2 cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, thì hiện nay thực hiện theo Bản án số 159/2018/DSPT, ngày 17/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 18/02/2020 Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm đã ban hành Quyết định số 463/QĐ-UBND, về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0449172 cấp ngày 12/12/1994 của ông T thường trú tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm với lý do để làm thủ tục cấp giấy nhận quyền sử đất cho ông Nguyễn Văn An và bà Lê Thị Yến thửa đất số 286, tờ bản đồ số 12, diện tích 388,6m^{2,} loại đất cây lâu năm (thửa cũ là một phần thửa 1858, tờ đồ số 01) tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, tại Công văn số 488/CNGT-TTLT ngày 29/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Trôm cung cấp thông tin về thửa đất 257 có thể hiện nội dung đối với thửa 1857, tờ bản đồ số 01, hiện chưa biến động, thửa 1857, tờ bản đồ số 01 được lồng ghép tương đối với bản đồ tọa độ địa chính chính quy một phần thửa 101, tờ bản đồ số 12, nay là một phần thửa 285 (BL 257). Như vậy, phần đất tranh chấp thửa 285x, 285y tờ bản đồ số 12 là thuộc một phần 1857, tờ bản số 01 thuộc quyền sử dụng của ông T.

[2.4] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất phần đất tranh chấp:

- Về nguồn gốc: căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc thửa 1857 diện tích 3.225m^2, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Huệ là ông nội của ông T. Bà N cũng thừa nhận nguồn gốc đất ông T tranh chấp trước đây là của ông nội ông T là ông Nguyễn Hữu Huệ.

- Về quá trình sử dụng đất:

Ông T cho rằng quá trình sử đất ông nội ông T đã để lại cho cha ông T là ông Nguyễn Hữu Chánh, năm 1993 ông Chánh cho thửa đất này cho ông T, đến cuối năm 1993 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đăng ký kê khai, bà N không có ý kiến gì nên ông T được Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/1994. Từ khi ông được cấp giấy chứng nhận thửa đất cho đến khi ông khởi kiện thì phía bị đơn không có ý kiến khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ông T cho rằng trước năm 1975 do chiến tranh nên gia đình ông có cho bà N cất nhà ở nhờ trên đất để tránh bom đạn. Sau năm 1975 gia đình ông T đã nhiều lần đến nhắc nhở bà N trả lại đất, nhưng bà N không có điều kiện di dời nên xin tiếp tục ở nhờ trên đất. Bà N thừa nhận nguồn gốc đất của gia đình ông T, nhưng cho rằng được ông nội ông T đã cho bà N ở trên đất từ năm 1965 nhưng bà N không có chứng cứ chứng minh việc ông nội ông T đã cho phần đất mà ông T tranh chấp với bà.

Bà N cho rằng quá trình sử dụng đất bà không đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp với tài liệu chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Giồng Trôm cung cấp thông tin đối với thửa 1857, tờ bản đồ 01 trong sổ mục kê được lập năm 1994 bà N không có đăng ký tên (BL 257). Ngoài ra, bà N còn cho rằng quá trình sử dụng đất bà có đóng thuế nhà đất cho Ủy ban nhân dân xã Tân Thanh (BL 40- 43) nhưng việc đóng thuế này của bà N là việc thực hiện nghĩa vụ khi sử dụng đất, không có căn cứ xác định đất thuộc quyền sử dụng của bà N. Năm 2017 bà N chết, ông N, bà C, bà H, anh Thiên, anh N đang tiếp tục sinh sống trên căn nhà gắn liền với thửa đất đang tranh chấp là thửa 285x và 285y cho đến nay.

[2.5] Đối với bà C là đối tượng khuyết tật dạng thần kinh tâm thần, được hưởng trợ cấp xã hội theo Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm, Tòa án đã có thông báo và ấn định thời hạn cho ông N, ông T có yêu cầu Tòa án tuyên bố bà C là người có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi hoặc là người mất năng lực hành vi dân sự, nhưng đã hết thời hạn ấn định, các đương sự vẫn không có yêu cầu, nên không có cơ sở xác định bà C là người có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi hoặc là người mất năng lực hành vi dân sự. Do vậy, Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[2.6] Xét thấy, phần đất đang tranh chấp không qua thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, ông T có chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất của ông bà để lại và bà N sử dụng nhưng không đăng ký, kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông T tranh chấp yêu cầu ông N, bà C, bà H, anh Thiên, anh N trả cho ông phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm là có cơ sở để chấp nhận.

[2.7] Tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2022, thể hiện gồm: nhà tiền chế trước nhà: nền gạch tàu, cột thép, vách tole + lưới B40, mái tole tráng kẽm, không trần diện tích 44.72m^2; nhà: nền xi măng, cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole fbroxi măng, không trần, diện tích 38.44m^2; nhà sau: nền xi măng, cột pê tông đúc sẵn, gỗ tạp, mái tole fbroximăng, không trần, diện tích 38.44 m^2; mái che hông nhà và sau nhà: nền xi măng, mái tole, diện tích 38.88 m^2; mái che bếp: nền xi măng, mái tole diện tích 12.4m^2. Theo ông T trình bày diện tích đất tranh chấp không thay đổi, các tài sản trên diện tích đất này là tài sản của gia đình ông N, ông không tranh chấp.

[2.8] Xét về quá trình sử dụng đất gia đình bà N cất nhà sinh sống trên đất sự dụng liên tục nhiều năm sau khi bà N chết thì ông N, bà H, bà C, anh Thiên, anh N tiếp tục quản lý sử dụng đất, hiện tại gia đình ông N không có nơi ở khác. Do đó, để tạo điều kiện cho gia đình ông N có nơi ở ổn định nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông N, bà H, anh Thiên, anh N trả lại cho ông T giá trị phần đất diện phần đất 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2.9] Về giá đất của diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre: ông T đồng ý giá đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Tư vấn và Thẩm định Vaska, theo kết quả thẩm định giá vào tháng 10/2022 là 5.500.000 đồng/m^2 (không bao gồm công trình trên đất), ông không đồng ý với giá đất của Hội đồng định giá của huyện Giồng Trôm tiến hành định giá ngày 23/02/2023, giá đất là 5.000.000 đồng/m^2 (không bao gồm công trình trên đất). Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 104 Luật Tố tụng dân sự, các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản, để thực hiện việc thẩm định giá tài sản và cung cấp kết quả thẩm định giá cho Tòa án để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, chỉ có một trong các bên thống nhất mời chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản là trường hợp các bên không thỏa thuận được việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản, xem như là không có sự thỏa thuận và nhất trí, nên giá đất cần xác định theo giá của Hội đồng định giá là 5.000.000 đồng/m^2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.10] Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông N đã có thời gian dài ở trên đất, có công sức cải tạo, giữ gìn và làm tăng giá trị đất. Do đó, Hội đồng xét xử cần tính công sức cải tạo, giữ gìn đất tương đương 30% giá trị diện tích đất với số tiền là 917.500.000 đồng x 30% = 275.250.000 đồng. Sau khi khấu trừ, gia đình ông N phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông T với số tiền là 642.250.000 đồng.

[2.11] Đối với bà N không trực tiếp ở trên đất, bà cũng không có yêu cầu gì về phần đất và tại phiên tòa ông T cũng không có yêu cầu bà N có nghĩa vụ cùng với ông N, bà C, bà H, anh Thiên và anh N trả cho ông phần diện đất 183.5m^2 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.12] Đối với yêu cầu phản tố của bà N yêu cầu hủy một phần thửa 1857 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho ông T ngày 12/12/1994, bà N chết những người thừa kế của bà N là ông N, bà C, bà N không tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và không tham gia phiên tòa và cũng như không có ý kiến gì về yêu cầu phản tố của bà N. Do vậy, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố này của bà N.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông N, bà H, bà C, anh Thiên và anh N phải có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí tố tụng là 11.802.000 (mười một triệu tám trăm lẻ hai nghìn) đồng. ông N, bà H, bà C, anh Thiên và anh N phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền này cho ông T đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông N, bà H, bà C, anh Thiên và anh N phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Ông T không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 169, Điều 217, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hữu T phần đất có diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Buộc ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 642.250.000 (sáu trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N được quyền quản lý, sử dụng phần đất và toàn bộ tài sản trên phần đất có diện tích 183.5m^2 thuộc thửa 285x, 285y, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Bình Thuận, xã Tân Thanh, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (có hồ sơ đo đạc theo yêu cầu Tòa án kèm theo bản án).

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với quyết định của bản án, khi có yêu cầu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị N về việc yêu cầu hủy một phần thửa 1857 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0449172 do Ủy ban nhân dân huyện Giồng Trôm cấp cho ông T ngày 12/12/1994.

3. Về các chi phí tố tụng: buộc ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiên, anh Phạm Trọng N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 11.802.000 (mười một triệu tám trăm lẻ hai nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn N, bà PhạmThị Cúc, bà Phạm Thị H, anh Phạm Minh Thiện, anh Phạm Trọng N phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Hữu T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 836.700 (tám trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm) đồng. Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003512 ngày 14 tháng 10 năm 2014 với số tiền là 536.700 (năm trăm ba mươi sáu nghìn, bảy trăm) đồng và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011161 ngày 01 tháng 12 năm 2022 với số tiền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án: 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Thanh Huệ