TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **482**/2025/DS-ST
Ngày: 10/11/2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phạm Tuân
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa
2. Ông Trần Công Danh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 600/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 475/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 1236/2025/QĐST-DS ngày 27/10/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1951; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1994; địa chỉ: số 20 Nguyễn Du, khu phố 1, phường QV, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là số 20 Nguyễn Du, khu phố HL, phường TB, tỉnh ĐN). Theo giấy uỷ quyền ngày 11/9/2023; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lê Thị T: Luật sư Lê Văn B, Công ty Luật TNHH MTV An Nam Asia – Đoàn Luật sư tỉnh ĐN; Có mặt.

**** Bị đơn:***
- Ông Cao Hải Đ, sinh năm 1970;
- Bà Trần Thị Ngọc T2, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
- Anh Cao Minh H, sinh năm 1997
- Anh Cao Minh T3, sinh năm 2003
- Chị Cao Minh Như Ý, sinh năm 2006

Cùng địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Cao Minh H: Bà Trần Thị Ngọc T2, sinh năm 1972; địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

- Ông Cao Văn T4, sinh năm 1946; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

- Ông Cao Hoàng V, sinh năm 1969; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có đơn xin vắng mặt.

- Ông Cao Cẩm T5, sinh năm 1974; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có đơn xin vắng mặt.

- Bà Cao Thị Ngọc C, sinh năm 1977; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

- Ông Cao Thanh Q, sinh năm 1971; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

- Bà Cao Thị P, sinh năm 1981; Địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

- Bà Cao Thị Ánh N, sinh năm 1972; Địa chỉ: 2347 ấp BH, phường HA, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là 2347 ấp BH, phường BH, tỉnh ĐN); Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có tại hồ sơ nguyên đơn bà Lê Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Bà Lê Thị T và chồng là ông Cao Văn T4 là vợ chồng hợp pháp. Trong thời kỳ hôn nhân họ đã tạo lập được khối tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4701120492 tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 6 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH) có diện tích là 1126.50m². Thửa đất trên được UBND thành phố BH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2003.

Vợ chồng bà T và ông T4 có 07 người con, trong quá trình sử dụng đất có một số người con không có đất để xây dựng nhà ở nên vợ chồng bà T có phân chia đất thành từng phần và cho 5 người con được xây dựng nhà trên đất của vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, vợ chồng bà T chỉ cho các con xây dựng nhà cửa trên đất để sử dụng chứ chưa hề làm thủ tục cho bất cứ người con nào cả.

Phần đất bà T muốn đòi lại có diện tích là ngang 4.3m và chiều dài 14m, có tổng diện tích là 60.2m², là phần diện tích dùng để xây dựng quán bán nước mà vợ chồng bà Ti đã xây dựng để kinh doanh. Phần đất trên nằm ngoài mặt tiền, phía trước nhà của con trai bà T là ông Cao Hải Đ và con dâu là bà Trần Thị Ngọc T2.

Do tuổi cao, sức yếu lại không có công việc để nuôi sống bản thân nên vợ chồng bà T muốn dùng phần đất này để kinh doanh, lấy tiền dưỡng già, nhưng vợ chồng ông Đ và bà T2 lại chiếm hữu phần đất đó mà không trả lại cho vợ chồng bà T khi họ yêu cầu trả. Mặc dù đã rất nhiều lần bà T yêu cầu trả lại phần diện tích đất trên nhưng ông Đ và bà T2 không trả lại và còn thách thức bà T đi kiện.

Toàn bộ phần diện tích đất trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà T và ông T4. Khi chưa có sự đồng ý của bà T thì không ai có quyền chiếm đoạt bất cứ phần đất nào. Bao năm nay vợ chồng bà T lo cho các con, cho đất để xây dựng nhà cửa, an cư lạc nghiệp. Nay chỉ vì một phần diện tích đất rất nhỏ nằm ngoài phần đất vợ chồng bà đã phân chia cho từng người con mượn để xây dựng nhà ở mà vợ chồng con trai và con dâu thứ 3 của bà T không đồng ý trả lại là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T. Sự việc này cũng gây bất hòa trong gia đình, các con, các cháu trong nhà xảy ra mâu thuẫn. Bà T đã làm đơn yêu cầu hòa giải gửi lên UBND phường để giải quyết nhưng việc hòa giải không thành.

Chính vì những lý do trên, kính gửi đến Quý Tòa mong được giải quyết với những yêu cầu sau:

- Yêu cầu ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải trả lại cho bà T phần đất mà ông bà đang chiếm hữu có chiều ngang 4.3m và chiều dài 14m, có tổng diện tích là 60.2m² (theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 1201/BĐHT ngày 05/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa diện tích đất là 62.6m² có cột mốc A, B, 12, C, D, G, 8, 9, A) nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701120492 tại thửa đất số 337, tờ bản đồ số 66 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường Bửu Hòa (nay là phường Biên Hòa) có diện tích là 1126.50m². Thửa đất trên được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2003.

- Yêu cầu ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà T.

Đất tranh chấp hiện nay do ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 đang quản lý và sử dụng.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn ông Đ và bà T2 thanh toán bằng tiền ½ giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số: 40/TĐG-CT ngày 22/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát cho bà Tươi số tiền là 1.439.800.000 đồng : 2 = 719.900.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu chín trăm ngàn đồng), đồng ý giao đất cho ông Đ và bà T2 quản lý, sử dụng.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng tiền chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ hết số tiền 976.000 đồng (Chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) và thẩm định giá tài sản hết số tiền là 22.820.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng). Tổng cộng là 23.796.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Theo các bản khai có tại hồ sơ, bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 trình bày:***

Chúng tôi đã nhận được thông báo của Tòa án về việc mẹ chúng tôi là bà Lê Thị T kiện đòi chúng tôi trả đất, nay chúng tôi có ý kiến như sau: 60,2m² đất thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 6 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH), tỉnh ĐN cha mẹ chúng tôi đã cho vợ chồng tôi từ năm 1996. Cùng năm đó chúng tôi đã làm một căn nhà lá trên đất để buôn bán. Đến năm 1999 thì xây nhà và sử dụng ổn định cho đến nay. Cha mẹ, anh em ở ngay gần đó đều đồng ý, không cản trở phản đối gì do là cha mẹ cho con, tin tưởng nhau nên không làm giấy

tờ gì. Đến nay mẹ chúng tôi nghe người khác xúi giục đi kiện vợ chồng chúng tôi chứ cha chúng tôi là ông Cao Văn T4 đến nay vẫn thừa nhận đã cho và nay vẫn cho chúng tôi diện tích đất này. Đồng thời trong suốt quá trình từ trước tới nay chúng tôi hàng năm vẫn đưa tiền cho cha chúng tôi đóng thuế đất cho nhà nước. Việc chúng tôi xây nhà trên đất này từ năm 1996 và xây lại năm 1999 mọi người đều biết, sẵn sàng làm chứng cho chúng tôi. Việc cha tôi cho đất thì cha tôi đã xác nhận trong Biên bản kiểm tra hiện trạng của Ủy ban nhân dân phường BH ngày 25/7/2019. Vì vậy, vợ chồng chúng tôi không chấp nhận đơn khởi kiện của mẹ chúng tôi là bà Lê Thị T. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của bà T và công nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chúng tôi.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Theo bản khai có tại hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T4 trình bày:***

Năm 1996 tôi có cưới dâu là Trần Thị Ngọc T2 về không công ăn việc làm nên cho con trai là Cao Hải Đ và dâu là Trần Thị Ngọc T2 cái quán nước để làm ăn. Trước đó là cái quán lá của vợ chồng tôi diện tích đất ngang 4,3m và dài là 12m cho con làm ăn buôn bán đến năm 1999 làm kiên cố lại cho đến nay thì vợ tôi Lê Thị T đổi ý đòi lại cái quán nếu tính tiền trị giá khoảng 01 tỷ đồng, nên con tôi thấy nhiều tiền quá không có khả năng chi trả nên bà T phát đơn kiện ra UBND phường BH yêu cầu hoà giải nhưng việc hoà giải không thành nên bà Tươi kiện ra Toà án nhân dân thành phố Biên Hoà (nay là Toà án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai). Nay tôi xác định không đòi lại phần đất đó để cho con trai là Cao Hải Đ và con dân là Trần Thị Ngọc T2 để làm ăn sinh sống nuôi con cái, mỗi năm Đ và T2 có đưa tiền đóng thuế đất cho tôi và bà T2. Tôi không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Các bản khai có tại hồ sơ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hoàng V, ông Cao Cẩm T5, ông Cao Thanh Q, bà Cao Thị Ngọc C, bà Cao Thị Ánh N và bà Cao Thị P trình bày:***

Chúng tôi là con của ông Cao Văn T4 và bà Lê Thị T. Vào khoảng năm 1997, cha mẹ tôi có cho ông Cao Hải Đ mượn diện tích đất 62,6 m² thuộc một phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 6, có diện tích là 1.126,5m² được UBND thành phố Biên Hòa cấp Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4701120492 vào ngày 30/5/2003 cho ông Cao Văn T4 và bà Lê Thị T để kinh doanh quán nước. Về phần diện tích đất cha mẹ tôi cho ông Cao Hải Đ mượn để kinh doanh thì tôi không có bất kỳ đóng góp hoặc đầu tư nào trên diện tích đất này. Về tranh chấp giữa bà Lê Thị T với ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2, chúng tôi đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị T. Đồng thời chúng tôi không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Theo bản khai có tại hồ sơ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Minh H và người đại diện theo uỷ quyền của anh Hải là bà Trần Thị Ngọc T2, anh Cao Minh T3 và chị Cao Minh Như Ý trình bày:***

Chúng tôi là con ruột của ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2. Chúng tôi thống nhất với lời khai của ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 có tại hồ sơ. Chúng tôi đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Đ và bà T2. Đồng thời chúng tôi không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Luật sư Lê Văn B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lê Thị T tại phiên toà:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về thủ tục tố tụng:

+ Về quan hệ pháp luật: Tòa án xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất" là đúng.

+ Về tư cách đương sự: Tòa án xác định tư cách đương sự trong vụ án là đúng.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án dân sự đúng thẩm quyền.

+ Về thời hạn giải quyết vụ án: Đảm bảo thời hạn theo quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử (HĐXX) trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về việc tuân thủ pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật.

* Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2.

- Buộc bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền là 719.900.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu chín trăm ngàn đồng) và giao diện tích đất tranh chấp có chiều ngang 4,3m, chiều dài 14m, tổng diện tích 62.6m^2 cho ông Đ, bà T2.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2; cùng địa chỉ: K4/74 ấp TB, phường BH, thành phố BH, tỉnh ĐN (nay là K4/74 ấp TB, phường BH, tỉnh ĐN)

phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại phần diện tích đất mà ông Đ và bà T2 đang chiếm hữu có chiều ngang 4.3m và chiều dài 14m, có tổng diện tích là 60.2m² (theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 1201/BĐHT ngày 05/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH diện tích đất là 62.6m², có cột mốc A, B, 12, C, D, G, 8, 9, A) thuộc một phần của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 66 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH), tỉnh ĐN có diện tích là 1126.50m² nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701120492 được UBND thành phố BH cấp cho bà Lê Thị T và ông Cao Văn T4 ngày 30/5/2003. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

- Về xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Minh H, anh Cao Minh T3, chị Cao Minh Như Ý, ông Cao Hoàng V, ông Cao Cẩm T5 có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa. Xét đơn ông V, ông T5, anh H, anh T3 và chị Ý hợp lệ nên chấp nhận. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

2.1. Về nguồn gốc đất: Phần diện tích đất mà ông Đ và bà T2 đang chiếm hữu có chiều ngang 4.3m và chiều dài 14m, có tổng diện tích là 60.2m² (theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 1201/BĐHT ngày 05/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH diện tích đất là 62.6m² có cột mốc A, B, 12, C, D, G, 8, 9, A) thuộc một phần của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 66 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH), tỉnh ĐN có diện tích là 1126.50m² thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T và ông Cao Văn T4, ông T4 và bà T được UBND thành phố BH cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701120492 ngày 30/5/2003.

Theo bà T và ông T4 trình bày: Năm 1996, bà T và ông T4 có cưới dâu là Trần Thị Ngọc T2 cho con trai là Cao Hải Đ, do lúc đầu mới về không có công ăn việc làm nên ông, bà cho miệng con trai Cao Hải Đ và con dâu là Trần Thị Ngọc T2 cái quán nước nằm ngoài mặt tiền đường để làm ăn sinh sống nuôi con (Trước đó là cái quán lá của vợ chồng tôi diện tích đất ngang 4,3m và dài là 12m, sau đó đến năm 1999 thì ông Đ và bà T2 xây dựng kiên cố lại). Do tuổi cao, sức yếu lại không có công việc làm để nuôi sống bản thân nên bà T yêu cầu ông Đ và bà T2 trả lại quán và đất để kinh doanh, lấy tiền dưỡng già, nhưng ông Đ và bà T2 lại chiếm hữu phần đất đó mà không trả lại cho bà T khi họ yêu cầu trả. Mặc dù đã rất nhiều lần bà T yêu cầu trả lại phần diện tích đất trên nhưng ông Đ và bà T2 không trả lại mà còn thách thức bà T đi kiện.

Theo bà T2 và ông Đ trình bày: Phần diện tích đất 62,6m² thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 6 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH). Cha mẹ chúng tôi là ông T4 và bà T đã cho vợ chồng tôi từ năm 1996. Cùng năm đó chúng tôi đã làm một căn nhà lá trên đất để buôn bán. Đến năm 1999 thì xây nhà và sử dụng ổn định cho đến nay. Cha mẹ, anh em ở ngay gần đó đều đồng ý, không cản trở phản đối gì do là cha mẹ cho con, tin tưởng nhau nên không làm giấy

tờ gì. Đến nay mẹ chúng tôi nghe người khác xúi giục đi kiện vợ chồng chúng tôi chứ cha chúng tôi là ông Cao Văn T4 đến nay vẫn thừa nhận đã cho và nay vẫn cho chúng tôi diện tích đất này. Đồng thời trong suốt quá trình từ trước tới nay chúng tôi hàng năm vẫn đưa tiền cho cha chúng tôi đóng thuế đất cho nhà nước. Việc chúng tôi xây nhà trên đất này từ năm 1996 và xây lại năm 1999 mọi người đều biết. Việc cha tôi cho đất thì cha tôi đã xác nhận trong Biên bản kiểm tra hiện trạng của Ủy ban nhân dân phường BH ngày 25/7/2019. Vì vậy, vợ chồng chúng tôi không chấp nhận đơn khởi kiện của mẹ chúng tôi là bà Lê Thị T. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của bà T và công nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chúng tôi.

Nhận thấy, đất đai là một chế định đặc biệt, việc tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bà T2, ông Đ cho rằng bà T và ông T4 đã cho tài sản tranh chấp là quyền sử dụng nêu trên cho ông bà từ năm 1996, ông bà sử dụng ổn định cho đến nay nên thuộc quyền sở hữu của ông bà. Ông T4, bà T cho phần đất và tài sản trên đất cho bà T2 và ông Đ chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 1995 nên tài sản tranh chấp trên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông T4 và bà T. Đồng thời, bà T2 và ông Đ quản lý, sử dụng đất tranh chấp trên từ năm 1996, tính đến thời điểm bà T khởi kiện và Tòa án thụ lý vào ngày 03/9/2019 thì cũng chưa đủ 30 năm để được công nhận chủ sở hữu đối với tài sản đang tranh chấp theo quy định tại Điều 255 của Bộ luật dân sự 1995 và Điều 236 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đ và bà T2 phải trả lại cho bà Ti diện tích đất là 62.6m² (có cột mốc A, B, 12, C, D, G, 8, 9, A theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 1201/BĐHT ngày 05/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH) thuộc một phần của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 66 (nay là Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH) có diện tích là 1126.50m² thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T và ông Cao Văn T4, ông T4 và bà T được UBND thành phố BH cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701120492 ngày 30/5/2003 là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, diện tích đất đang tranh chấp là 62.6m² thuộc quyền sở hữu chung của ông Cao Văn T4 và bà Lê Thị T, tại bản tự khai có tại hồ và tại phiên toà ông Cao Văn T4 đồng ý cho bị đơn ông Đ, bà T2 1/2 diện tích đất tranh chấp trên để quản lý, sử dụng, còn ½ diện tích đất tranh chấp còn lại thuộc quyền sở hữu của bà T. Tại phiên toà, bà T yêu cầu bị đơn ông Đ và bà T2 thanh toán bằng tiền ½ giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số: 40/TĐG-CT ngày 22/3/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Minh Phát cho bà T số tiền là 1.439.800.000 đồng : 2 = 719.900.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu chín trăm ngàn đồng), đồng ý giao đất cho ông Đ, bà T2 quản lý, sử dụng, ý chí của bà T là tự nguyện nên ghi nhận. Buộc bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền là 719.900.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu chín trăm ngàn đồng) theo quy định.

Đối với công trình xây dựng trên đất (Cửa hàng, nhà ở gia đình, công trình phụ): Trước đây là quán lá, quá trình sử dụng xuống cấp nên bị đơn ông Đ và bà T2 đã tự bỏ tiền ra để xây dựng lại công trình xây dựng trên đất như hiện nay. Theo

chứng thư thẩm định giá số 40/TĐG-CT ngày 22/3/2020 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Minh Phát định giá công trình xây dựng trên đất (Cửa hàng, nhà ở gia đình, công trình phụ chất lượng còn lại là 70%) số tiền là 97.209.000 đồng. Do bà T2, ông Đ không có đơn yêu phản tố yêu cầu bà T thanh toán lại giá trị tài sản trên nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền 976.000 đồng (Chín trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) và thẩm định giá tài sản hết số tiền là 22.820.000 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng). Tổng cộng là 23.796.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn ông Đ và bà T2 phải thanh toán lại tiền chi phí tố tụng đã chi cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền là 23.796.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng) theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

- Nguyên đơn bà Lê Thị T, sinh năm 1951 thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 của 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.

Hoàn trả lại nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Cao Hải Đ, bà Trần Thị Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền là 719.900.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu chín trăm ngàn đồng) là: 20.000.000 đồng + 12.796.000 đồng (4% x 319.900.000 đồng) = 32.796.000 đồng (Ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – 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 các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 255, 463 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 117, 119, 166, 168, 180, 181, 185, 236, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3 Luật đất đai năm 1993; Điều 3, 100, 167, 188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 235, 236 Luật đất đai năm 2024; 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 của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất".

Buộc bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền là 719.900.000 đồng (Bảy trăm mười chín triệu chín trăm ngàn đồng).

Ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất là 62.6m^2 (có cột mốc A, B, 12, C, D, G, 8, 9, A theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 1201/BĐHT ngày 05/3/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh BH), thuộc một phần của thửa đất số 337, tờ bản đồ số 66 (nay là

Thửa 131 tờ bản đồ số 130) phường BH (nay là phường BH) có diện tích là 1126.50m² thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T và ông Cao Văn T4, ông T4 và bà T được UBND thành phố BH cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4701120492 ngày 30/5/2003.

Ông Đ, bà T2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền chi phí tố tụng cho nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền là 23.796.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Lê Thị T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả lại nguyên đơn bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0000252 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn ông Cao Hải Đ và bà Trần Thị Ngọc T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 32.796.000 đồng (Ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

4. Về kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

5. 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 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;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

Nguyễn Phạm Tuân