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

Bản án số: 123/2020/DSST
Ngày: 02/12/2020
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất;
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B-TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mộng Hà.

- Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trung Diễn- Cán bộ hưu trí
Bà Nguyễn Thị Nhạn- Cán bộ hưu trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Kim Hải- Thư ký Tòa án

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên Tòa**: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 02/12/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân TP B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2019/TLST – DS ngày 04/04/2019 về việc tranh chấp " Quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2020/QĐXXST - DS ngày 21/10/2020; Quyết định hoãn phiên Tòa số 1234/2020/QĐST-DS ngày 20/11/2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Ông Phạm Đức H, sinh năm: 1953; bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1958**

Địa chỉ: 176C/14, tổ 29A, khu phố 2, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà V ủy quyền cho ông Phạm Đức H(văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 12 năm 2016 có chứng thực của ủy ban nhân dân phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Bồ Văn Nh- Văn phòng luật sư N- Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

***Bị đơn: Ông Hồ Viết K, sinh năm: 1950; bà Hồ Thị N, sinh năm: 1958.**

Địa chỉ: 178, tổ 29A, khu phố 2, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bà N ủy quyền cho ông Hồ Viết K theo văn bản ủy quyền có chứng thực của ủy ban nhân dân phường Tr ngày 09/11/2016.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân thành phố B.

Địa chỉ: đường H, phường Th, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Hồ Viết H, sinh năm: 1992.

3/ Ngô Thanh T, sinh năm: 1991.

4/ Hồ Hoàng B, sinh ngày: 19/10/2016.

Cùng địa chỉ: 178, tổ 29A, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Anh H chị T là đại diện hợp pháp của cháu Bảo.

(Ông H, ông K, bà N, anh H, ông Nh có mặt; Ủy ban nhân dân thành phố B, chị T có đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản hòa giải, tại phiên tòa ông Phạm Đức H trình bày:

Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 616323 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 26/08/2011 cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông Hồ Viết K bà Hồ Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 204 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 231313 do ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 27/12/2013 cho ông K bà N.

Qúa trình sử dụng ông K bà N đã lấn sang phần đất của ông bà với diện tích là 45m^2. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616/2018 ngày 27/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B thì phần diện tích đất mà ông K bà N lấn sang đất của ông bà là 30m^2 được giới hạn bởi các mốc 5,6,11,12 và trên phần diện tích đất tranh chấp này có 02 tấm mi cửa sổ với kính thước là 01x 0,4m, chất liệu tấm đan bê tông cốt thép. Vợ chồng ông yêu cầu ông Kính bà Nuôi tháo dỡ 02 tấm mi cửa sổ trên và trả lại 30m^2 đất cho vợ chồng ông bà theo mốc ranh được thể hiện tại bản đồ hiện trạng khu đất số 2616/2018 ngày 27/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B. Đối với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông bà đề nghị ông K bà N có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông bà.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên Tòa ông K trình bày:

Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất số 204 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số BR231313 ngày 27/12/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp; Vợ chồng ông Phạm Đức H bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG616323 ngày 26/08/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp.

Qúa trình sử dụng đất có tranh chấp với ông H bà V. Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616/2018 ngày 27/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B thì phần diện tích đất 30m^2 được giới hạn bởi các mốc 5,6,11,12 nằm trên thửa đất số 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do ông H bà V là chủ sử dụng. Nay ông H bà V khởi kiện vợ chồng ông thì vợ chồng ông đồng ý trả lại phần diện tích đất 30m^2 được giới hạn bởi các mốc 5,6,11,12 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616/2018 ngày 27/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B; Tài sản trên phần diện tích đất này bao gồm 02 tấm mi cửa sổ với kính thước là 01x 0,4m, chất liệu là tấm đan bê tông cốt thép vợ chồng ông cũng đồng ý tháo dỡ.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông xin rút và không có yêu cầu.

Đối với số tiền tạm ứng chí chi phí tố tụng ông bà cũng đồng ý trả.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 231313 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Hồ Viết K và bà Hồ Thị N là đúng theo quy định về nguồn gốc đất, quy trình cấp giấy; ranh giới thửa đất được xác định theo biên bản thỏa thuận mốc ranh được Ủy ban nhân dân phường Tr xác nhận ngày 24/09/2007 nên ngày 20/12/2013 Phòng Tài nguyên môi trường có tờ trình số 14831-185/TTr-TNMT trình Ủy ban nhân dân thành phố về việc cấp giấy cho ông K bà N. Ngày 27/12/2013 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 231313 cho ông K bà N.

Ông H bà T đại diện cho cháu B cũng là thể hiện ý kiến của ông bà trình bày: ông bà thống nhất ý kiến của ông K bà N.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: căn cứ vào bản đồ hiện trạng khu đất số 2616 ngày 27/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thì 30m^2 đất tranh chấp thuộc thửa đất 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr thuộc quyền sử dụng của ông H bà V sử dụng được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 11, 12, 5 đã được ông K bà N đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: căn cứ Điều 166 Luật đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức H và bà Nguyễn Thị V, ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Viết K và bà Hồ Thị N tháo dỡ 02 tấm gờ mi cửa sổ và trả lại cho ông H và bà V 30m^2 đất thuộc thửa đất 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 11, 12, 5 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616 ngày 27/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K và bà N trả lại cho ông H, bà V số tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

+ Về án phí: ông K, bà N là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục tố tụng: Vụ án được thụ lần đầu vào ngày 24/10/2016. Ngày 13/08/2018, Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Hồ Viết K. Ngày 02/10/2018 ủy ban nhân dân thành phố B có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng theo đó thời hạn ủy quyền tính từ ngày ủy quyền cho đến khi giải quyết xong vụ kiện. Ngày 10/11/2018 đại diện theo ủy quyền của ủy ban nhân dân thành phố B có đơn xin vắng mặt trong các buổi làm việc, giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử. Ngày 22/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố B ra quyết định chuyển vụ án số 34/2018/QĐST-DS chuyển vụ án trên đến Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 22/03/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai có văn bản số 71/PC-TA chuyển vụ án về Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết theo thẩm quyền. Nên xác định việc ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B là hợp lệ. Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B, chị T có đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành đưa vụ kiện ra xét xử là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tư cách đương sự: Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 36, khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 2,3,4 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xác định ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn; ông Hồ Viết K, bà Hồ Thị N là bị đơn, Ủy ban nhân dân thành phố B, anh H, chị T, cháu B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án:

Vợ chồng ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị V là chủ sử dụng thửa đất số 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 616323 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 26/08/2011 cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông Hồ Viết K bà Hồ Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 204 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đã được ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 231313 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 27/12/2013 cho ông K bà N. Qúa trình sử dụng đất, ông H bà V cho rằng ông K bà N lấn sang phần phần thuộc quyền sử dụng của ông bà nên khởi kiện ông K bà N.

Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616/2018 ngày 27/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B thì phần diện tích đất tranh chấp là 30m^2 được giới hạn bởi các mốc 5,6,11,12 nằm trên thửa đất số 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do ông H bà V là chủ sử dụng;

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá thì phần diện tích đất tranh chấp 30m^2 có giá trị thẩm định là 450.000.000đ(Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Trên phần diện tích đất tranh chấp có 02 tấm mi cửa sổ với kích thước là 01x0,4(m), chất liệu tấm đan bê tông cốt thép, chất lượng còn lại là 70%, thành tiền 280.000đ(Hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Qúa trình làm việc cũng như tại phiên Tòa hôm nay ông K bà N cũng đồng ý tháo dỡ 02 tấm mi cửa sổ với kích thước là 01x0,4(m), chất liệu tấm đan bê tông cốt thép, chất lượng còn lại là 70%, thành tiền 280.000đ(Hai trăm tám mươi nghìn đồng) trả lại ông H bà V phần diện tích đất tranh chấp là 30m^2 được giới hạn bởi các mốc 5,6,11,12 theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616/2018 ngày 27/06/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh B đồng thời rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên ghi nhận.

Về chi phí tố tụng:

Ông H bà V đã nộp 13.641.984đ(Mười ba triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn chin trăm tám mươi tư đồng). Ông K đã nộp 3.542.901đ (Ba triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm linh một đồng). Tổng cộng là 17.184.885đ (Mười bảy triệu một tram tám mươi bốn nghìn tám tram tám mươi lăm đồng). Căn cứ điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ông K, bà N phải chịu chi phí này. Tại phiên Tòa ông K bà N cũng đồng ý thanh toán lại cho ông H bà V chi phí này nên ghi nhận. Như vậy ông K bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H bà V số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 13.641.984đ(Mười ba triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm tám mươi tư đồng) là phù hợp.

Về án phí DSST: ông K bà N được miễn do ông bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của vị luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa về việc tuân theo pháp luật phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 điều 26; khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 36, khoản 1 điều 39 khoản 2,3,4 điều 68, điều 74; điều 165, 166, khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điều 107, điều 166 Luật đất đai năm 2003.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức H và bà Nguyễn Thị V.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Viết K và bà Hồ Thị N tháo dỡ 02 tấm mi cửa sổ với kích thước là 01x0,4(m), chất liệu tấm đan bê tông cốt thép, chất lượng còn lại là 70%, thành tiền 280.000đ(Hai trăm tám mươi nghìn đồng) (theo chứng thư thẩm định giá số 2249/TĐG-CT ngày 12 tháng 08 năm 2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai) và trả lại cho ông H và bà V 30m^2 đất thuộc thửa đất 220 tờ bản đồ số 22 phường Tr được giới hạn bởi các mốc 5, 6, 11, 12 (Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 2616 ngày 27/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B).

Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sỡ hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 231313 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Hồ Viết K và bà Hồ Thị N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Viết K và bà Hồ Thị N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Phạm Đức H và bà Nguyễn Thị V số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 13.641.984đ(Mười ba triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm tám mươi tư đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến ngày thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 357 BLDS năm 2015.

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, Điều 7 và Điều 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.

Về án phí DSST: Ông Hồ Viết K và bà Hồ Thị N được miễn. Hoàn trả ông Phạm Đức H và bà Nguyễn Thị V 250.000đ(Hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000322 ngày 07 tháng 10 năm 2016 và 300.000đ(Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007020 ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân thành phố B, chị T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
-Tòa án tỉnh Đồng Nai;
-VKSND TP.B

-THADS TP.B
-Các đương sự
-Lưu

Trần Thị Mộng Hà