TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN THÀNH** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2018/DS-ST
Ngày 11-7-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THÀNH, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đinh Công Trường
2. Bà Nguyễn Thị Kim Nhung.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Bùi Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa***: Ông Trần Quang Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2015/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2015 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2018/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
1.1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1946.
1.2. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1952.
Địa chỉ: Tổ 11, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Duy T, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Tổ 21, thôn G, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; chỗ ở: Số 27 đường I, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giấy ủy quyền ngày 06/7/2016 và ngày 18/6/2018 (có mặt).

2. Bị đơn:
2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).
2.2. Ông Phạm Đình Đ, sinh năm 1980 (có mặt).
Địa chỉ: Tổ 12, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1994 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).
3.2. Bà Phạm Thị Tuyết T, sinh năm 1978 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).
3.3. Ông Phạm Đình K, sinh năm 1982 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).
3.4. Ông Phạm Đình P, sinh năm 1986 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).
3.5. Bà Phạm Thị Tuyết L, sinh năm 1993 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Tổ 12, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Duy T trình bày:

Năm 1980 vợ chồng ông T, bà Đ từ Nam Định chuyển vào xã H lập nghiệp có khai hoang được một thửa đất diện tích khoảng 700 m^2 giáp quốc lộ 51, nay là thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T, bà Đ đã xây dựng nhà, bếp, giếng, chuồng heo, trồng cây ăn quả và sinh sống ổn định trên đất. Đến năm 1999, khi Nhà nước nâng cấp mở rộng quốc lộ 51 đã thu hồi của ông T, bà Đ diện tích đất 418 m^2 cùng nhà ở và một số công trình, cây trồng khác. Sau khi nhận tiền đền bù, ông T và bà Đ đã chuyển vào phía trong cách đó khoảng 300m mua đất cất nhà mới để ở. Phần đất còn lại ông T, bà Đ dùng để trồng rau và cây ăn quả.

Năm 2005, Ủy ban nhân dân xã T mở đường dân sinh đi qua đất của ông T, bà Đ khoảng 40 m^2. Sau khi hiến đất làm đường thì phần đất còn lại của ông T, bà Đ bị chia ra làm hai thửa, thửa 322 diện tích 161 m^2 và thửa 702 diện tích 64 m^2 cùng thuộc tờ bản đồ số 46.

Năm 2010, ông T đi làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 322 và thửa đất 702. UBND xã T đã xác nhận hồ sơ ban đầu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi đưa lại cho ông T vì đất nằm trong quy hoạch trạm thu phí số 3 nên không được cấp giấy nhưng ông T đã làm thất lạc mất hồ sơ này. Khi tiến hành kiểm kê đất, gia đình ông T có tên trong danh sách bồi thường nhưng khi xây dựng trạm thu phí số 3 đã không thu hồi đất của gia đình ông T. Năm 2014, mẹ con ông Đ, bà L xây dựng mở rộng cửa hàng bán phân đạm, tiệm tạp hóa và cửa hàng sửa điện thoại đã xây lấn chiếm ra thửa đất 322. Gia đình ông T ra ngăn cản không cho xây dựng nhưng ông Đ, bà L vẫn xây.

Nay ông T, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 161 m^2 số thửa 322, tờ bản đồ 46 tại thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Đ. Buộc ông Đ, bà L và những người liên quan sinh sống trên đất là bà H, bà T, bà L, ông K, ông P phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất 161 m^2 để trả lại đất như hiện trạng ban đầu cho ông T, bà Đ.

Chứng cứ do ông T, bà Đ xuất trình: Biên bản hòa giải ngày 14/01/2015 và biên bản làm việc ngày 17/8/2015 tại xã T, Quyết định của UBND tỉnh B số 5574/QĐ-UBT ngày 10/11/1999, sơ đồ vị trí thửa đất ngày 06/12/2014 của Công ty TNHH kỹ thuật Thịnh An.

- Ý kiến bị đơn bà Nguyễn Thị L:

Gia đình bà L sống ở xã T từ năm 1954, đến năm 1978 có mua một thửa đất ruộng để trồng lúa diện tích khoảng 1.200 m^2, nay là thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Gia đình bà L canh tác sử dụng đất đến năm 1990 thì xây nhà cấp 4, đến năm 2003 thì được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 chồng bà L là ông Phạm Đình H qua đời, bà L làm thủ tục tách thửa đất cho các con, trong đó cho con Phạm Đình Đ thửa 324 diện tích 404 m^2, Phạm Đình K thửa 742 diện tích 273 m^2. Năm 2010 gia đình bà L nhận được thông báo Nhà nước sẽ thu hồi là 76 m^2 đất thuộc thửa 742 để xây dựng trạm thu phí số 3 nhưng đến nay vẫn chưa có quyết định thu hồi đất. Năm 2014 bà L xây quán bán tạp hóa

và tiệm sửa điện thoại trên thửa đất số 742, có một phần xây lấn ra đất công thổ phía trước thì gia đình ông T ra nhận đất của mình nên hai bên xảy ra tranh chấp

Đối với gia đình ông T thì vào khoảng năm 1980 có cất chòi lá ở tạm trên con đường nhựa cũ thời pháp để lại. Năm 1999 khi Nhà nước mở rộng quốc lộ 51 đã thu hồi hết đất của gia đình ông T và hỗ trợ cho gia đình ông T chuyển đi nơi khác ở. Sau đó thôn có xây một hố rác khoảng 30m^2 trên phần đất nhà ông T ở trước đây để sử dụng chung cho cả xã, khoảng năm 2004 xã có mở con đường đi qua phần đất mà gia đình ông T sống trước đây, gia đình ông T không ai có ý kiến gì. Khi kiểm kê đất để thu hồi xây dựng trạm thu phí số 3, gia đình ông T có ra nhận đất nhưng ban đền bù không chấp nhận.

Bà L xác định phần đất giáp thửa 742 với quốc lộ 51 mà bà L xây quán bán tạp hóa và tiệm sửa điện thoại là đất công thổ, không phải đất của ông T, bà Đ vì vậy bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ.

Chứng cứ do bà L xuất trình: Giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 686242 do UBND huyện M cấp ngày 25/7/2014 cho bà Nguyễn Thị L.

- Ý kiến của bị đơn ông Phạm Đình Đ:

Năm 1999 khi nhà nước nâng cấp mở rộng quốc lộ 51 đã thu hồi, giải tỏa trắng cho gia đình ông T chuyển đi nơi khác, phần đất phía trước gia đình ông Đ giáp quốc lộ 51 bỏ hoang. Trong suốt thời gian gần 20 năm gia đình ông Đ sinh sống ở đây đã sử dụng phần đất này nhưng gia đình ông T đi qua không có ý kiến gì và cũng không thông báo cho gia đình ông Đ biết đó là đất nhà ông T. Khi kiểm kê đo đạc để xây dựng trạm thu phí số 3 thì gia đình ông T không có tên trong danh sách được bồi thường. Khi gia đình ông Đ xây dựng cửa hàng phân đạm, quán bán tạp hóa và tiệm sửa điện thoại không bị cơ quan nào lập biên bản hay ra quyết định xử phạt.

Ông Đ là chủ sử dụng của thửa đất số 324, tờ bản đồ số 46 tại thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông Đ đã xây nhà và cửa hàng bán phân bón hết thửa đất 324. Cửa hàng phân bón có một phần xây lấn qua đất công thổ. Ngoài ra ông Đ còn láng xi măng hết phần đất trước nhà ông Đ, bà L ra đến quốc lộ 51 để thuận lợi cho việc đi lại, trên phần đất láng xi măng ông Đ có trồng 01 cây si và 01 cây bàng thái. Căn nhà, cửa hàng phân đạm, sân xi măng và cây trồng trên đất là tài sản chung vợ chồng của ông Đ và bà Huệ.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ thì ông Đ không chấp nhận vì phần đất ông T, bà Đ khởi kiện là đất công thổ. Khi nhà nước có yêu cầu trả lại đất thì ông Đ sẽ tháo dỡ để trả lại đất cho nhà nước.

Chứng cứ do ông Đ xuất trình: Không có

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến bà Bùi Thị H: Bà H là vợ ông Đ, sống cùng nhà với ông Đ. Bà H có biết việc ông T và bà Đ khởi kiện đối với ông Đ và mẹ chồng là bà L. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ thì bà H không chấp nhận vì phần đất mà ông T, bà Đ khởi kiện là đất công thổ. Mọi ý kiến của ông Đ trong quá trình giải quyết vụ án chính là ý kiến của bà H. Bà H xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Chứng cứ do bà H xuất trình: Không có

- Ý kiến bà Phạm Thị Tuyết T, bà Phạm Thị Tuyết L, ông Phạm Đình K và ông Phạm Đình P: Các ông bà T, L, K, P là con bà L, là chị em của ông Đ. Bà T là người bán quán tạp hóa. Ông P là người sửa chữa điện thoại. Bà L làm việc trên thành phố, ông K lái xe đường dài thỉnh thoảng mới về nhà. Các ông bà T, L, K, P có biết việc ông T và bà Đ khởi kiện đối với ông Đ và bà L. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ thì các ông bà T, L, K, P không chấp nhận vì phần đất mà ông T, bà Đ khởi kiện là đất công thổ. Mọi ý kiến của bà L và ông Đ trong quá trình giải quyết vụ án chính là ý kiến của các ông bà T, L, K, P. Các ông bà T, L, K, P xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Về chứng cứ xuất trình: Không có

Ý kiến người làm chứng:

- Ý kiến bà Nguyễn Thị B:

Bà B là hàng xóm nhà bà Đ và bà L, không có quan hệ họ hàng với ai. Gia đình bà B sống tại địa chỉ tổ 12, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu từ năm 1980 đến nay. Vào năm 1980, gia đình bà Đ được ông Ngọc trưởng ấp chỉ cho khai hoang miếng đất giáp với đất nhà bà B đang ở, phía trước là quốc lộ 51, phía sau là ruộng rau muống nhà bà L (nay là nhà bà L), phía còn lại là đất trống (nay là trạm thu phí số 3). Tranh chấp giữa gia đình bà Đ và gia đình bà L như thế nào thì bà B không biết nhưng bà B biết rõ sau khi nhà nước thu hồi đất mở rộng quốc lộ 51 vào năm 1999 và mở đường dân sinh năm 2005 thì gia đình bà Đ vẫn còn đất giáp quốc lộ 51 nhưng bỏ hoang không canh tác, diện tích cụ thể bao nhiêu thì bà B không rõ, giáp đất nhà bà B cũng còn một ít đất nhà bà Đ để trống không ai sử dụng.

- Ý kiến ông Nguyễn Văn Q:

Ông Q là phó ấp L từ năm 1989 đến năm 1996, từ cuối năm 1996 đến nay ông Q là trưởng thôn L. Ông Q không có quan hệ họ hàng gì với gia đình ông T và gia đình bà L. Vào năm 1980 gia đình ông T được ông N trưởng ấp chỉ cho miếng đất giáp quốc lộ 51 để khai hoang cất nhà ở. Gia đình ông T ở từ năm 1980 đến năm 1999, khi nhà nước mở rộng quốc lộ 51 đã thu hồi nhà đất của gia đình ông T. Gia đình ông T nhận tiền đền bù chuyển vào bên trong mua đất cất nhà ở, phần đất còn lại bỏ hoang. Năm 2005, xã T mở đường dân sinh có đi qua đất nhà ông T, ông T hiến đất đối với phần con đường chạy qua. Năm 2010, Nhà nước có chủ trương xây dựng trạm thu phí số 3, gia đình ông T có tên trong danh sách bồi thường nhưng sau đó phần đất của gia đình ông T không bị thu hồi. Cũng trong năm 2010, gia đình ông T có làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thôn L đã xác nhận hồ sơ ban đầu cho gia đình ông T nhưng do đất nằm trong quy hoạch nên hồ sơ bị dừng lại. Tranh chấp giữa gia đình ông T với gia đình bà L, ông Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật có liên quan. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ

luật tố tụng dân sự. Vụ án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng do tính chất phức tạp cần đo đạc, thẩm định nên chấp nhận.

- Về nội dung vụ án:

Thửa đất 322, tờ bản đồ 46 có nguồn gốc do ông T, bà Đ canh tác, sử dụng để ở từ năm 1980. Sau khi nhà nước thu hồi đất để mở rộng quốc lộ 51 và mở đường dân sinh năm 2005 thì diện tích đất còn lại của thửa 322 là 161 m^2. Thửa đất 322 có tên trong sổ địa chính, sổ mục kê đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì nằm trong quy hoạch xây dựng trạm thu phí số 3 và đã có thông báo thu hồi đất. Ông T, bà Đ là người canh tác và sinh sống trên đất nhưng không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.

Đối với bị đơn đã xây dựng công trình lấn chiếm thửa đất 322 gồm cửa hàng bán phân đạm diện tích 68 m^2, cửa hàng tạp hóa và tiệm sửa điện thoại diện tích 29 m^2, sân bên tông diện tích 64 m^2. Các công trình này nằm trong phần diện tích đất bị thu hồi để làm trạm thu phí số 3 nên bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trả lại mặt bằng thửa đất như cũ.

Căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai 2013 và Điều 192, 194 Bộ luật dân sự 2005; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên thửa đất số 322.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định của Pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thành. Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị Đ đối với ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị L và các ông bà Bùi Thị H, Phạm Thị Thu, Phạm Thị Tuyết L, Phạm Đình K, Phạm Đình P là quan hệ dân sự về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất " thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Thị H, Phạm Thị Tuyết T, Phạm Thị Tuyết L, Phạm Đình K, Phạm Đình P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật:

Sự kiện pháp lý xảy ra vào năm 2014, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2013 để giải quyết tranh chấp.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà Đ:

Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự, biên bản xác minh ngày 15/10/2015 và ngày 12/4/2018 tại UBND xã T, bản sao sổ địa chính, sổ mục kê, bản đồ địa chính thu thập tại UBND xã T và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì gia đình ông T chuyển đến sinh sống

ở thôn L, xã H (nay là xã T) vào năm 1980 đã khai hoang rồi cất nhà ở trên mảnh đất giáp quốc lộ 51. Ông T đã đi kê khai, đăng ký và có tên trên bản đồ địa chính, sổ mục kê đất, sổ địa chính của xã T (trước đây là xã H). Đất của gia đình bà L ở phía sau đất gia đình ông T, năm 1990 gia đình bà L cất nhà ở cho đến nay.

Tại sổ mục kê quyển số 02 năm 1997 của xã H, trang 176 tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn T, thửa đất số 322, tờ bản đồ 46, diện tích 448 m^2, trong đó đất ở 300 m^2, đất nông nghiệp 148 m^2.

Ngày 01/10/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 2657/QĐ-UBT về việc thu hồi 276.167,68 m^2 đất tại quốc lộ 51, xã H, huyện Mđể nâng cấp mở rộng quốc lộ 51, trong đó có thu hồi của gia đình ông T 418 m^2. Ngày 10/11/1999, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành quyết định số 5574/QĐ-UBT phê duyệt phương án đền bù thiệt hại cho ông T 119.184.600 đồng, trong đó đền bù đất (300 m^2 đất ở, 118 m^2 đất nông nghiệp) là 98.002.000 đồng; phần còn lại 21.182.600 đồng là đền bù nhà ở, công trình phụ và hoa màu trên đất. Sau khi nhận tiền đền bù, gia đình ông T không ở trên đất nữa mà chuyển vào phía trong ấp Láng Cát mua đất cất nhà, phần đất còn lại gia đình ông T bỏ hoang.

Tại sổ mục kê quyển số 02 năm 2003 của xã H, trang số 07, tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn T, thửa đất số 322, tờ bản đồ 46, diện tích cũ 100 m^2, diện tích mới 342,3m^2.

Tại sổ địa chính quyển số 14 năm 2003 của xã H, trang 150 tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn T, thửa đất số 322, tờ bản đồ 46, diện tích đất 100 m^2.

Trên bản đồ địa chính năm 2003 của xã H thì thửa đất số 322, tờ bản đồ số 46 diện tích là 342 m^2.

Năm 2005, xã T mở đường dân sinh. Con đường này đi qua giữa đất nhà ông T. Ông T đã hiến đất đối với phần con đường chạy qua. Thôn L và xã T không xác định được diện tích vì khi làm đường không đo đạc cụ thể và hồ sơ hiến đất không còn lưu giữ tại thôn xã. Sau khi hiến đất thì phần đất còn lại của gia đình ông T tách thành hai thửa 322 và 702 cùng thuộc tờ bản đồ số 46, gia đình ông T vẫn để hoang không canh tác đối với phần đất này.

Tại sổ địa chính quyển số 03 năm 2008 của xã T, trang 29 tên chủ sử dụng đất Nguyễn Văn T thì thửa đất số 322, tờ bản đồ 46 diện tích đất 161 m^2; thửa đất số 702, tờ bản đồ 46 diện tích đất 64 m^2.

Năm 2010 ông T đi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 322 và 702. Thôn L và UBND xã T đã xác nhận hồ sơ ban đầu của ông T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/10/2010, UBND huyện M có thông báo số 84/TB-UBND về việc thu hồi đất, trong đó có hạng mục trạm thu phí số 3 tại xã T. Tại công văn số 6116/UBND-TNMT ngày 30/11/2017 của UBND huyện T: Theo bản đồ địa chính thì thửa đất số 322, tờ bản đồ 46 tại xã T có một phần diện tích khoảng 117 m^2 thuộc dự án trạm thu phí số 3. Tuy nhiên, đến nay UBND huyện chưa ban hành quyết định thu hồi đất cũng như quyết định phê duyệt phương án bồi thường đối với diện tích đất trên.

Như vậy, thửa đất số 322, tờ bản đố số 46 diện tích 161 m^2 tại thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có nguồn gốc do gia đình ông T khai phá, canh tác và sử dụng. Gia đình ông T đã đi đăng ký, kê khai và có tên trong sổ mục kê đất, sổ địa chính xã qua các thời kỳ. Ban thôn L và UBND xã T đã xác nhận đất của gia

đình ông T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đất nằm trong quy hoạch nên hồ sơ bị dừng lại. UBND huyện M có thông báo thu hồi một phần thửa đất số 322, tờ bản đồ 46 nhưng hiện nay chưa có quyết định thu hồi đất cũng như chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường. Do đó việc ông T, bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 161 m^2, số thửa 322, tờ bản đồ 46 thuộc quyền sử dụng của ông bà là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu trả đất và tháo dỡ công trình trên đất:

Thửa đất số 324 và thửa đất số 742, tờ bản đồ 46 tại thôn L, xã T, thị xã P thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đ, bà L. Thửa đất số 322 nằm giữa thửa đất số 324, 742 và quốc lộ 51. Năm 2014, gia đình ông Đ, bà L xây dựng mở rộng cửa hàng bán phân đạm, quán bán tạp hóa và tiệm sửa điện thoại đã xây lấn qua thửa đất số 322. Gia đình ông Đ, bà L xây dựng sau khi UBND huyện M có thông báo thu hồi đất và khi ông Đ, bà L xây dựng thì UBND xã T có lập biên bản yêu cầu ngừng xây dựng do đất đang có tranh chấp nhưng gia đình ông Đ, bà L vẫn xây.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 18/10/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì phần đất gia đình ông Đ xây lấn qua thửa đất số 322 được ký hiệu là ABCKH diện tích 68 m^2; phần đất bà L xây lấn qua thửa đất số 322 được ký hiệu là CDMK diện tích 29 m^2, phần đất còn lại của thửa đất số 322 được ký hiệu là HKMBF có diện tích 64 m^2 ông Đ đã láng xi măng cho cả gia đình đi lại, trên phần đất này có trồng 01 cây si và 01 cây bàng thái.

Như đã phân tích ở trên, ông T và bà Đ là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 322, tờ bản đố số 46. Gia đình ông Đ, bà L đã xây dựng và trồng cây trái phép trên thửa đất số 322 của ông T, bà Đ. Do đó việc ông T, bà Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà L và những người con của bà L là bà T, bà L, ông K, ông P sinh sống trên đất phải tháo dỡ công trình, di dời cây trồng trả lại đất như hiện trạng ban đầu cho ông T, bà Đ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166 Luật đất đai 2013, cụ thể: Ông Đ, bà H, bà L, bà T, bà L, ông K, ông P phải trả lại cho ông T, bà Đ diện tích đất 161 m^2. Ông Đ, bà H phải tháo dỡ cửa hàng bán phân đạm diện tích 68 m^2, dỡ bỏ sân xi măng diện tích 64 m^2 và di dời 01 cây si, 01 cây bàng thái. Bà L phải tháo dỡ quán bán tạp hóa và tiệm sửa điện thoại diện tích 29 m^2.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là 8.000.000 đồng, ông Đ, bà H và bà L phải chịu, cụ thể ông Đ, bà H phải chịu 4.000.000 đồng, bà L phải chịu 4.000.000 đồng. Do bà Đ đã tạm ứng trước số tiền này nên ông Đ, bà H và bà L phải trả lại cho bà Đ.

[5] Về án phí:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 08/3/2017 thì: Giá trị đất tranh chấp là 1.500.000 đồng/01 m^2 x 161 m^2 = 241.500.000 đồng. Giá trị công trình trên đất là: (68 m^2 + 29 m^2) x 1.357.000 đồng/01 m^2 + 163.000 đồng/01 m^2 x 64 m^2 = 142.061.000 đồng. Giá trị cây trồng trên đất là: 400.000 đồng + 100.000 đồng = 500.000 đồng. Tổng cộng 384.061.000 đồng.

Ông Đ, bà H và bà L phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng giá trị nhà đất tranh chấp và cây trồng trên đất là: 384.061.000 đồng x 5% = 19.203.000 đồng; cụ thể ông Đ, bà H phải chịu 9.601.500 đồng, bà L phải chịu 9.601.500 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông T, bà Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.
Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005
Căn cứ Điều 166 Luật đất đai năm 2013
Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Đ đối với ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị L và các ông bà Bùi Thị H, Phạm Thị Tuyết T, Phạm Thị Tuyết L, Phạm Đình K, Phạm Đình P về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

1. Công nhận diện tích đất 161 m^2, thửa đất số 322, tờ bản đồ 46 được ký hiệu là ABCDEF, đất tọa lạc tại thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Đ.

2. Buộc ông Phạm Đình Đ, bà Nguyễn Thị L và các ông bà Bùi Thị H, Phạm Thị Tuyết T, Phạm Thị Tuyết L, Phạm Đình K, Phạm Đình P phải giao trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Đ diện tích đất 161 m^2, thửa đất số 322, tờ bản đồ 46 được ký hiệu là ABCDEF, đất tọa lạc tại thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

3. Buộc ông Phạm Đình Đ và bà Bùi Thị H phải tháo dỡ cửa hàng bán phân đạm diện tích 68m^2 được ký hiệu là ABCKH; dỡ bỏ sân xi măng và di dời 01 cây si, 01 cây bàng thái trên diện tích đất 64 m^2 được ký hiệu HKMBE để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Đ.

4. Buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ quán bán tạp hóa và tiệm sửa điện thoại di động diện tích 29 m^2 được ký hiệu là CDMK để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Đ.

(Vị trí nhà và đất tranh chấp theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 18/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản là 8.000.000 đồng (tám triệu). Ông Phạm Đình Đ, bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị L phải chịu. Do bà Bùi Thị Đ đã tạm ứng trước số tiền này nên ông Phạm Đình Đ và bà Bùi Thị H phải trả lại 4.000.000 đồng (bốn triệu), bà Nguyễn Thị L phải trả lại 4.000.000 đồng (bốn triệu) cho bà Bùi Thị Đ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Đình Đ và bà Bùi Thị H phải chịu 9.601.500 đồng (chín triệu sáu trăm lẻ một ngàn năm trăm).

Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí 9.601.500 đồng (chín triệu sáu trăm lẻ một ngàn năm trăm) do là người cao tuổi.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị Đ 2.000.000 đồng (hai triệu) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 07861 ngày 05/5/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ly

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Tân Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ly