TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AA** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Ic lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: **98/2023**/DS - ST
Ngày: 21/4/2023
V/v tranh chấp"Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản trên đất; yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AA, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Trúc Mai.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Huỳnh Thị Ngọc Thuận**.

2. Bà **Nguyễn Thị Mai Khanh**.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đàm Thị Ngọc Ánh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Hồng Nhân** – Kiểm sát viên.

Từ ngày 18 đến ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công kK vụ án thụ lý số 303/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp "*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS ngày 28/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐDS – ST ngày 28/3/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1/ **Trần Thiện A**, sinh năm 1980.

2/ **Đỗ Thị A B**, sinh năm 1980.

Cùng ngụ địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

Có đại diện theo ủy quyền là: Bà **Nguyễn Thị Ngọc C,** sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp Long TH, xã AD, huyện AA, tỉnh Tiền Giang (văn bản ủy quyền ngày 26/8/2020).

- *Bị đơn*: **Trần Ngọc D**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ **Trần Quốc E**, sinh ngày 06/01/2004;

2/ **Trần Quốc F**, sinh ngày 24/8/2008;

3/ **Trần Ngọc Kim G**, sinh ngày 08/6/2012;

Đại diện theo pháp luật của Quốc F và Kim G là anh Trần Thiện A, sinh năm 1980 và chị Đỗ Thị A B – là cha mẹ ruột của Quốc F và Kim G, đồng thời là nguyên đơn trong vụ án.

4/ **Trần Thị H**, sinh năm 1945;

Địa chỉ: ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1/ **Trần Thị I**, sinh năm 1952;

Địa chỉ: ấp AE, xã AF, huyện AA, tỉnh Tiền Giang.

2/ **Trần Thị J**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: ấp AG, xã AH, huyện AI, tỉnh Tiền Giang.

3/ **Trần Thị K**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 9, đường AJ, phường 5, AK, tỉnh Tiền Giang.

(anh E, bà H vắng mặt;

các đương sự còn lại và những người làm chứng đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 04/9/2020, biên bản hòa giải ngày 26/11/2020, ngày 22/3/2022, ngày 29/8/2022, ngày 14/9/2022 và trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn và đồng thời là đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Quốc F, Trần Ngọc Kim G là anh*

Trần Thiện A *và chị* ***Đỗ Thị A B****; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà* ***Nguyễn Thị Ngọc C*** *trình bày:*

Cha ruột anh A là ông Trần Văn M, cha mẹ ruột anh D là ông Trần Văn L và bà Trần Thị H, ông L là anh thứ K, ông M là em thứ bảy. Anh A là em chú bác ruột với anh D.

Thửa đất 641, tờ bản đồ số 5, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là 1.588m^2, loại đất T + Q, tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang, theo GCNQSDĐ số CS01419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Ngọc D vào ngày 13/4/2018, nguồn gốc trước đây là của ông Trần Văn N, em út ông L và ông M. Năm 1996, ông N có để lại thửa đất này cho ông L và ông M, nhưng do ông M không có nhu cầu sử dụng nên ông L, ông N và ông M cùng thống nhất để ông Trần Văn L làm thủ tục đứng tên toàn bộ diện tích đất thửa 641, khi nào anh A đủ 18 tuổi thì ông L làm thủ tục tách thửa cho anh A 01 phần đất của thửa này. Đến tháng 4/2005, ông L kêu vợ chồng anh A và chị B về cho diện tích đất chiều dài 41,70m x chiều ngang đoạn rộng nhất là 16,20m, hẹp nhất là 9,65m cặp với nhà ông L (nhà này hiện anh D, bà H đang quản lý, sử dụng) để vợ chồng anh chị sử dụng cất nhà ở. Lúc đó, ông L chỉ cấm cọc xác định phần diện tích đất hứa cho, chưa thực hiện thủ tục sang tên cho anh chị. Ban đầu, vào năm 2005, vợ chồng anh A, chị B chỉ xây cất căn nhà cấp 4, nền xi măng, cột xi măng, mái lợp tôn và vách lá, sau đó đã được sửa chữa, xây dựng thêm, kiên cố hơn lúc đầu. Cụ thể:

Năm 2007, nhà sau bị sập, ông L cho phép sửa lại để vợ chồng anh chị sử dụng lâu dài. Vì không có đủ tiền, nên lúc đó anh chị chỉ cất nhà sau, liền kề nhà trước.

Tháng 10/2010, vợ chồng anh chị cất lại kiên cố toàn bộ nhà trước, nhà sau, nhưng chưa tô tường, chưa lót gạch nền.

Tháng 4/2013, vợ chồng anh chị xây thêm nhà tắm và nhà vệ sinh. Năm 2014, anh chị cho tô tường, ốp gạch tường và lót gạch men nhà tắm và nhà vệ sinh.

Tháng 3/2014, ông L và các cô chú của anh A, anh D có tiến hành cấm cọc để phân ranh giới đất cho anh A đâu đó rõ ràng, anh D cũng có tham gia mà không hề phàn nàn gì.

Tháng 7/2015, theo lời yêu cầu của ông L, anh A và chị B cho tiến hành

tráng sân (khoảng đất phân cách nằm dọc K bên hông nhà của ông L và anh A) để cho sạch sẽ. Chiều rộng sân này khoảng 04m.

Đến năm 2016, ngôi nhà được hoàn thiện như hiện trạng.

Các lần xây dựng, cải tạo, cơi nới thêm diện tích nhà, đất như trên, vợ chồng ông L và anh D đều biết và ủng hộ, không gây khó khăn gì. Việc xây cất nhà này đã được địa phương công nhận, cấp số nhà, sổ hộ khẩu và vợ chồng anh chị cũng đã tiến hành kê kK và đóng thuế đất theo quy định.

Đến ngày 20/12/2018, ông L bệnh và mất It ngột, chưa kịp thực hiện tách thửa như đã hứa cho anh chị. Sau đó, anh chị biết được anh D đứng tên GCNQSDĐ thửa 641, nên anh chị có yêu cầu anh D thực hiện tách thửa phần đất mà ông L đã hứa cho, nhưng không những không thực hiện mà anh D còn gây nhiều khó khăn cho gia đình anh chị khi sinh sống trên diện tích đất này.

Do đó, ngày **04/9/2020**, anh A và chị B nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích dài 41,7m x ngang đoạn dài nhất là 16,2m, đoạn hẹp nhất dài 9,65m, là một phần của thửa 641, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh chị, qua đo đạc thực tế phần đất này có diện tích là 371m^2.

Đối với yêu cầu phản tố ngày **04/12/2020** của bị đơn Trần Ngọc D, anh chị không đồng ý. Để có được căn nhà trên thửa đất 641 như hiện trạng, anh chị đã tiến hành xây dựng, sửa chữa nhiều lần từ năm 2005 đến năm 2016, khi làm đều có xin phép và được sự đồng ý của vợ chồng ông L và anh D.

Đến ngày 29/8/2022, anh A và chị B có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện: Anh chị đồng ý giao trả lại diện tích đất 371m^2 thuộc thửa 641 cho anh D; đồng thời yêu cầu anh D hoàn trả tổng giá trị tài sản trên đất gồm: Nhà chính, nhà phụ, nhà bếp là **322.989.000đồng**, ngay khi bản án có hiệu O pháp luật. Các công trình phụ gắn liền với đất, anh chị đồng ý tặng lại cho anh D, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Tại bản tự khai ngày 16/10/2020, ngày 11/12/2020, văn bản ghi ý kiến của bị đơn ngày 14/9/2022, các biên bản hòa giải ngày 26/11/2020, ngày 22/3/2022, ngày 29/8/2022, ngày 14/9/2022 và trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn anh **Trần Ngọc D** trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 641 là của ông nội anh và anh A là ông Trần Văn O,

ông O cho lại N anh là ông L; còn ông M và ông N được ông nội anh cho đất riêng, phần đất đó tách biệt với thửa đất 641.

Vào khoảng năm 2005, do anh là tài xế, thường đi làm vắng nhà, đất thì rộng nhưng chỉ có N mẹ anh sống trên đất, nên N anh có đánh tiếng kêu anh A về ở chung trên thửa đất 641 cho vui, anh A đồng ý và về xây căn nhà lá nhỏ khoảng 40m^2 trên đất. Lúc đó có vợ chồng anh A, con anh A – Trần Quốc E sinh sống. Việc gia đình anh A có tiến hành xây dựng, cải tạo, cơi nới thêm diện tích nhà, đất như đã trình bày, đều do vợ chồng anh A chủ Ing xin phép và được ông L đồng ý, anh D có nghe ông L nói lại nhưng do lúc đó ông L là chủ gia đình, phận làm con nên anh không dám ngăn cản. Anh khẳng định hoàn toàn không có việc ông L và các cô chú anh cắm cọc phân ranh như phía nguyên đơn trình bày. Đối với việc đóng thuế đất, vì là đất trồng cây lâu năm nên thửa 641 thuộc diện được miễn nộp thuế đất, nên không có việc anh A nộp thuế phần đất thuộc thửa 641 mà gia đình anh A quản lý, sử dụng.

Ngày **04/12/2020**, anh D gửi đơn phản tố với yêu cầu: Buộc anh A trả lại cho anh D diện tích đất 120m^2 (qua đo đạc thực tế là 371m^2), loại đất CLN, thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 5, theo GCNQSDĐ số CS01419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Ngọc D vào ngày 13/4/2018; anh D yêu cầu anh A di dời toàn bộ căn nhà ra khỏi thửa đất 641, anh D không đồng ý bồi thường chi phí di dời nhà.

Nay với yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu khởi kiện của anh A và chị B, anh D không đồng ý, anh D vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

** Tại bản tự khai ngày 04/9/2020, ngày 04/9/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Trần Quốc E** trình bày:*

Anh có nghe cha mẹ, ông bà cô chú của anh kể lại việc ông K L có hứa cho đất cho cha mẹ anh. Anh khẳng định, từ khi sinh ra đến nay, anh cùng cha mẹ và các em sinh sống trên phần đất hiện các bên đang tranh chấp. Năm 2016, cha mẹ anh tiến hành tu bổ nhà khang trang như hiện nay, thời gian thực hiện hơn 01 tháng, gia đình vợ chồng ông L và anh D không có Ing thái ngăn cản. Điều đó cho thấy, họ đồng ý để gia đình anh sinh sống trên nhà và đất hiện đang tranh chấp.

Nay mâu thuẫn K bên gia đình trầm trọng, gia đình anh không thể tiếp tục sống trên phần đất tranh chấp và đồng ý dọn đi nơi khác. Cha mẹ anh không còn

yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp cho họ nữa. Nay anh đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của anh A và chị B, buộc anh D hoàn trả giá trị nhà cho cha mẹ anh ngay khi bản án có hiệu O pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 04/9/2020 và trong quá trình tố tụng, những người làm chứng bà **Trần Thị J, Trần Thị I, Trần Thị K** trình bày:*

Bà J, bà I, bà K là em ruột của ông Trần Văn L, chị em ruột với ông Trần Văn N và ông Trần Văn M. Thửa đất 641 có nguồn gốc của cha mẹ các bà là ông bà Trần Văn O, Huỳnh Thị Đức. Lúc sinh thời, cha mẹ các bà sống chung với ông N. Thửa đất 641 này, ông O và bà Đức cho 03 người con trai là ông L, ông N, ông M, do ông M cất nhà trên thửa đất khác, nên phần của ông M sẽ giao lại cho anh A. Khi ông O và bà Đức lần lượt qua đời vào năm 1984 và năm 1993, thì ông N là người quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 641. Sau đó, ông N và ông L bàn với nhau là sang tên thửa 641 cho ông L và anh A, nhưng do anh A còn nhỏ nên ông L sẽ đứng tên trên giấy tờ đất, khi nào anh A đủ 18 tuổi thì ông L tách thửa để anh A đứng chủ quyền đất riêng. Khi anh A lập đình và có con đầu là Trần Quốc E thì ông L kêu vợ chồng anh A về cất nhà trên thửa đất 641 ở vào năm 2005, căn nhà này nằm trên vị trí đất hiện các bên có tranh chấp, cách hông nhà ông L khoảng 04m, Nn đầu là cất nhà lá thô sơ, qua nhiều lần sửa chữa, cải tạo mới được như hiện trạng. Vợ chồng ông L cũng như anh D không hề ngăn cản mà còn ủng hộ, giúp đỡ để vợ chồng anh A xây cất, sửa chữa, cải tạo nhà đất trên thửa 641. Ông L có từng hứa làm thủ tục tách thửa phần đất chiều dài 41,7m và chiều ngang đoạn rộng nhất là 16,20m, đoạn hẹp nhất là 9,65m cho vợ chồng anh A (qua đo đạc thực tế phần đất này có diện tích là 371m^2), các bà từng tham gia cùng ông L, anh D cấm cọc xác định diện tích đất để làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng anh A, nhưng chưa kịp làm thì ông L đột ngột qua đời. Sau khi ông L mất, vợ chồng anh D gây khó dễ, kiếm chuyện, đuổi vợ chồng anh A ra khỏi thửa đất 641. Nay bà J, bà I và bà K đề nghị Tòa án chấp nhận cho yêu cầu của vợ chồng anh A là buộc anh D phải hoàn lại giá trị căn nhà và công trình phụ theo yêu cầu của K người này để vợ chồng anh A có tiền xây lại nhà khác.

Tại phiên tòa hôm nay

- Nguyên đơn và đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho Quốc F, Kim G là anh A, chị B vẫn giữ nguyên việc rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu

cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 371m^2 cho anh chị.

Nguyên đơn xác định lại giá trị căn nhà và có yêu cầu khởi kiện bổ sung, yêu cầu anh D hoàn trả lại giá trị căn nhà (nhà chính, nhà phụ, nhà bếp) là 305.125.000đồng, giá trị 02 công trình phụ: Tường rào phía sau nhà trị giá 6.401.000đồng, sân xi măng trị giá 5.703.000đồng. Tổng cộng là 317.229.000đồng, hoàn đủ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi nhận đủ 317.229.000đồng thì anh D được toàn quyền sở hữu đối với các tài sản này.

Gia đình nguyên đơn (anh A, chị B, Quốc E, Quốc F, Kim G) đồng ý di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà và thửa đất 641 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu nói trên của nguyên đơn.

- Bị đơn có bổ sung yêu cầu phản tố: Yêu cầu hộ nguyên đơn (anh A, chị B, Quốc E, Quốc F, Kim G) trả lại cho anh 371m^2 đất thuộc thửa 641 và di dời toàn bộ căn nhà + tài sản trong nhà ra khỏi thửa đất 641, bị đơn không đồng ý hoàn lại chi phí di dời nhà cho nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Anh E có đơn xin vắng; bà H vắng mặt không rõ lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang trình bày ý kiến:

+ *Về phần thủ tục*, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, anh A, chị B, anh D, chị C, anh E đã chấp hành và tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Bà H chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ mà pháp luật đã quy định đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như bà.

+ *Về việc giải quyết vụ án*, trên cơ sở phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày, tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào quy định pháp luật, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hộ gia đình nguyên đơn trả lại diện tích đất 371m^2 thuộc thửa 641, không chấp nhận

01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc không đồng ý hoàn lại cho nguyên đơn chi phí di dời nhà ra khỏi thửa 641.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét, anh E có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (đơn đề ngày 04/9/2022), bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần tham gia phiên hòa giải, công kK chứng cứ, tham gia phiên tòa, nhưng bà đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Khoản 1 và Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt anh E và bà H.

[1.2] Đối với việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy đây là sự tự nguyện của anh A, chị B và phù hợp với quy định tại Điều 5, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xem xét, giải quyết.

[1.3] Đối với việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của bị đơn, xét thấy phù hợp với quy định tại Điều 5, Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố và bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 9 và Khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp "*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu di dời tài sản trên đất; yêu cầu hoàn trả giá trị tài sản trên đất"*.

[3] - Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Đối với tranh chấp liên quan đến diện tích đất 371m^2 , thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang. Hộ gia đình nguyên đơn tự nguyện giao trả lại cho anh Trần Ngọc D ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận căn nhà gồm nhà chính, nhà phụ, nhà bếp với tổng diện tích là 133m^2, 02 công trình phụ là: Hàng rào phía sau phần diện tích đất mà anh A, chị B đang quản lý, sử dụng và sân xi măng (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/4/2022) là tài sản thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, vợ chồng nguyên đơn là người bỏ chi phí ra xây dựng.

Các bên tranh chấp đều thống nhất kK nhận: Vào năm 2005, theo lời đề nghị của ông Trần Văn L (N anh D, chồng bà H), vợ chồng anh A, chị B về thửa đất 641 cất nhà sinh sống. Năm 2005, anh A, chị B chỉ xây dựng căn nhà cấp 4, nền xi măng, cột xi măng, mái lợp tôn và vách lá, sau đó đã được sửa chữa, xây dựng thêm, kiên cố hơn lúc đầu. Cụ thể: Năm 2007, anh chị chỉ cất nhà sau, liền kề nhà trước, là phần nhà xây cất vào năm 2005; tháng 10/2010, vợ chồng anh chị cất lại kiên cố toàn bộ nhà trước, nhà sau nhưng chưa tô tường, chưa lót gạch nền; tháng 4/2013, vợ chồng anh chị xây thêm nhà tắm và nhà vệ sinh, năm 2014 anh chị cho tô tường, ốp gạch tường và lót gạch men nhà tắm và nhà vệ sinh; tháng 7/2015, anh chị tiến hành tráng sân (khoảng đất phân cách nằm dọc hai bên hông nhà của ông L và anh A), chiều rộng khoảng 04m để cho khu vực xung quanh nhà sạch sẽ. Đến năm 2016, ngôi nhà được hoàn thiện như hiện trạng như lúc xem xét thẩm định, định giá.

Tuy nhiên, đối với diện tích nhà thì anh D trình bày chỉ khoảng 40m^2, không phải gần 120m^2 như phía nguyên đơn trình bày. Lúc đó, anh D có biết sự việc và hoàn toàn không phản đối, vì ông L chỉ kêu về ở cho vui, không phải cho không quyền sử dụng đất. Các lần sửa chữa, cải tạo, xây dựng thêm nhà đất như lời nguyên đơn trình bày, trước khi thực hiện nguyên đơn hoàn toàn không có trao đổi trước với anh và anh cũng không nghe ông L và bà H thông tin lại, chỉ khi sự việc đang được thực hiện và đã thực hiện xong thì anh mới biết, nhưng anh hoàn toàn không phản đối; bởi lẽ, anh cho rằng ông L là chủ gia đình, là chủ sử dụng đất, nên ông L có quyền quyết định; tuy anh ở cùng ông L, bà H trên thửa đất 641, nhưng anh không phải là chủ đất, hơn nữa do phận con nên anh không có quyền ngăn cản các quyết định của ông L đối với vợ chồng anh A. Hiện nay, anh là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 641, anh không đồng ý cho gia đình nguyên đơn sinh sống trên đất, buộc hộ gia đình nguyên đơn di dời nhà và đồ dùng ra khỏi đất, trả lại diện tích 371m^2 đất cho anh, anh không đồng ý hoàn lại chi phí di dời cho nguyên đơn với những lý do: Chưa được cấp quyền sử dụng đất

mà nguyên đơn đã tiến hành xây dựng nhà kiên cố trên đất; nguyên đơn cố tình sử dụng đất sai mục đích là xây nhà ở trên đất nông nghiệp.

Xét, lời trình bày của anh D là không có cở sở, bởi lẽ: Việc xây cất, sửa chữa, cải tạo, cơi nới nhà đất trên thửa 641 của nguyên đơn để được như hiện trạng được diễn ra nhiều lần với thời gian dài (từ tháng 4/2005 đến năm 2016), theo lẽ thường nếu như không đồng ý với việc này thì chủ sử dụng đất, người trực tiếp quản lý đất sẽ có hành Ing ngăn cản hoặc báo cơ quan có thẩm quyền giải quyết, phía anh D không trình ra được chứng cứ để chứng minh anh cũng như ông L, bà H có hành Ing ngăn cản hoặc báo chính quyền. Tại phiên tòa, anh D trình ra nội dung được viết trong tờ giấy tập ngày 18/9/2005, nhưng tài liệu này không đủ cơ sở để chứng minh việc ông L bị dòng họ ép buộc để ông phải cho gia đình nguyên đơn về sống, cất nhà trên thửa đất 641 như lời anh D trình bày. Hơn nữa, khi anh D đã là chủ hợp pháp của thửa đất 641 vào ngày 13/4/2018 cho đến khi ông L mất vào tháng 12/2018 (bút lục 40), anh D đã có đầy đủ quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trong đó có quyền *"Được Nhà nước E hộ khi người khác xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của mình*" (Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013), nhưng anh D đã không thực hiện quyền này. Anh D trình bày bà H biết rõ nội dung sự việc tranh chấp giữa anh và vợ chồng nguyên đơn đang được Tòa án nhân dân huyện AA xem xét giải quyết, các văn bản Tòa án tống đạt cho bà H thông qua anh, anh đều gửi lại cho bà H, nhưng xét đến nay bà H cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi ý kiến đối với yêu cầu của các bên tranh chấp. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 05/7/2020 (bút lục số 10), anh D trình bày "Đề nghị ông A từ nay sử dụng <đi lại> trên phần đất của nhà ông A, chớ không được quyền đi lại trên phần đất ông D"; tại phiên tòa, anh D giải thích rõ hơn nội dung này, là anh yêu cầu gia đình anh A, chị B chỉ được quyền sử dụng phần diện tích đất trong phạm vi gồm đất nền nhà và phần đất sân tính từ hàng rào lưới B40, trụ xi – măng kéo thẳng cho đến cuối nhà (bút lục 92 và 96).

Những người làm chứng có mặt tại phiên tòa, đồng thời là cô ruột của cả K anh đều thống nhất trình bày: Đáng lẽ ra anh D phải thay ông L thực hiện thủ tục tách thửa phần diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế cho vợ chồng anh A, chị B, nhưng nay các bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc anh D phải hoàn lại giá trị nhà, công trình phụ theo yêu cầu của vợ chồng anh A, vì việc xây cất, sửa chữa ... nhà, đất của vợ chồng anh A đều được ông L, bà H và anh D

đồng ý thì mới làm được.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc sử dụng, xây dựng, cải tạo ... các công trình trên diện tích 371m^2 đất của nguyên đơn đều được ông L, bà H, anh D đồng ý. Vì các công trình này được xây dựng gắn liền với đất, đã ổn định và kiên cố, khi di dời sẽ làm giảm và có thể làm mất đi giá trị của chúng, hơn nữa nguyên đơn cũng không đồng ý di dời, do đó yêu cầu của bị đơn buộc nguyên đơn di dời toàn bộ căn nhà ra khỏi thửa đất 641, bị đơn không đồng ý hoàn lại chi phí di dời là không thể chấp nhận, mà cần phải giao lại toàn bộ căn nhà và 02 công trình phụ như đã đề cập cho bị đơn được toàn quyền sở hữu, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn lại giá trị các công trình này cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 583 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hộ gia đình nguyên đơn (anh A, chị B, Quốc E, Quốc F, Kim G) phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của gia đình ra khỏi thửa đất 641.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc anh D hoàn lại tổng giá trị toàn bộ căn nhà và 02 công trình là: **317.229.000đồng**, hoàn đủ ngay khi bản án có hiệu O pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã phân tích.

[4] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147, Điều Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ Nn thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, thì nguyên đơn anh A, chị B liên đới chịu án phí **300.000đồng;** bị đơn anh D phải chịu án phí 5% x 317.229.000đồng = **15.861.000đồng**.

Đối với các chí phí tố tụng khác, phía nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, nên Hội đồng xét xử ghi nhận, anh D không phải hoàn lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228, Điều 244; Điều 5; Điều 147; Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 166, Điều 583 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai.

- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thiện A và chị Đỗ Thị A B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho anh chị phần diện tích đất **371m^2** , loại đất CLN, thuộc thửa 641, tờ bản đồ số 5, vị trí đất ở ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Ngọc D vào ngày 13/4/2018.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Ngọc D.

- Buộc hộ gia đình nguyên đơn gồm: Trần Thiện A, Đỗ Thị A B, Trần Quốc E, Trần Quốc F, Trần Ngọc Kim G phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Ngọc D diện tích đất **371m^2** thuộc thửa 641 tờ bản đồ số 5, vị trí đất ở ấp AB, xã AC, huyện AA, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Ngọc D vào ngày 13/4/2018.

(Vị trí phần đất này được xác định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/4/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường INCOM đính kèm).

- Anh D được quyền sở hữu các tài sản trên diện tích đất 371m^2 , gồm: **01 căn nhà có tổng diện tích là 133m^2**, gồm: Nhà chính diện tích 95m^2, có kết cấu cột bê tông, vách tường tô 02 mặt, nền gạch men, mái tôn xi – măng; nhà phụ liền kề diện tích 25,1m^2, có kết cấu cột bê tông, vách tường tô 02 mặt, không sơn, nền xi – măng, mái tôn xi – măng; nhà bếp diện tích 12,9m^2, có kết cấu cột bê tông đúc sẵn, vách tường D10, tô 01 mặt, nền xi - măng, mái tôn xi – măng và **02 công trình phụ**, gồm: Tường rào phía sau nhà và sân xi – măng.

(Vị trí căn nhà được xác định theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/4/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường INCOM đính kèm).

- Buộc anh Trần Thiện A, chị Đỗ Thị A B, anh Trần Quốc E, anh Trần Quốc F, chị Trần Ngọc Kim G phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà và thửa đất 641 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- Buộc anh Trần Ngọc D có nghĩa vụ hoàn lại cho anh A, chị B tổng giá trị tài sản trên đất là **317.229.000đồng** (N trăm mười bảy triệu K trăm K mươi chín ngàn đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh D chậm thi hành số tiền nói trên cho nguyên đơn, thì anh D còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh A, chị B liên đới chịu 300.000đồng án phí. Anh chị đã tạm nộp tổng số tiền tạm ứng án phí là 8.375.000đồng theo 02 Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003180 ngày 28/9/2020 và số 0020890 ngày 29/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA, tỉnh Tiền Giang. Do đó, anh chị được **hoàn lại 8.075.000 đồng**.

- Bị đơn anh D phải chịu 15.861.000đồng án phí, cấn trừ với số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí mà anh đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003646 ngày 04/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA, tỉnh Tiền Giang. Do đó, anh D phải **nộp thêm 15.561.000 đồng** án phí.

4/ **Quyền kháng cáo**: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Anh E, bà H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Tuyên án lúc 15 giờ 45 phút, có mặt chị B, anh A, chị C, bà J; vắng mặt anh D, bà K, bà I.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện AA;
- Chi cục THADS huyện AA;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

HUỲNH THỊ TRÚC MAI