

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018 /DS-ST

Ngày: 29/8/2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hiếu;
2. Ông Nguyễn Thành Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đại Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lưu Tiến Dũng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/8/2018 và ngày 29/8/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2014/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2014 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2018/QĐXX-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B (Út E), sinh năm 1947; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Ch, sinh năm 1979, nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang; là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 16/12/2014).

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1935; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang;

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948, nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Bà Thái Thị Ch1, sinh năm 1936; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

- Bà Thái Thị M, sinh năm 1940; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

- Bà Thái Thị Ồ, sinh năm 1942; nơi cư trú: tổ 5, khóm D, phường S, thành phố D.

- Bà Thái Thị C, sinh năm 1940; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

- Ông Thái Văn Đ, sinh năm 1947; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

- Ông Thái Văn Đ1, sinh năm 1950; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

- Đồng thừa kế của bà Thái Kim Th (chết năm 2009), gồm:

+ Ông Dương Ngọc A, sinh năm 1944; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

+ Bà Dương Ngọc Th Tiên, sinh năm 1969; nơi cư trú: tổ 6, khóm V, phường S, thành phố D.

+ Ông Dương Tấn Đ2, sinh năm 1970; nơi cư trú: tổ 4, Khu dân cư khóm 8, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc.

+ Bà Dương Ngọc ThThảo, sinh năm 1973; nơi cư trú: số 146/6, tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

+ Ông Dương Tấn T, sinh năm 1974; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

+ Bà Dương Thiên K, sinh năm 1977; nơi cư trú: tổ 6, khóm V, phường S, thành phố D.

+ Bà Dương Thái Ng, sinh năm 1979; nơi cư trú: tổ 25, khóm V, phường S, thành phố D.

- Ông Nguyễn Văn Ng1, sinh năm 1964; nơi cư trú: tổ 19, khóm D, phường S, thành phố D.

- Ông Nguyễn Văn Ng2, sinh năm 1968; nơi cư trú: tổ 19, khóm D, phường S, thành phố D.

- Ông Nguyễn Văn T1 (T), sinh năm 1972; nơi cư trú: tổ 15, ấp T, xã C, thành phố D.

- Bà Nguyễn Thị Thu Tr, sinh năm 1973; nơi cư trú: tổ 15, ấp T, xã C, thành phố D.

- Bà Nguyễn Thị Thu V (H), sinh năm 1979; nơi cư trú: tổ 2, khóm H, phường S, thị xã T, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Ngọc Thiện Ngh, sinh năm 1956; nơi cư trú: tổ 26, khóm V, phường S, thành phố D.

- Bà Ngô Thị Kim N, sinh năm 1954; nơi cư trú: tổ 26, khóm V, phường S, thành phố D.

- Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1979; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Hồng C1, sinh năm 1982; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Bà Huỳnh Thị Th1 (D), sinh năm 1986; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

- Em Nguyễn Thị Trúc L1, sinh ngày 04/01/2004; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang (có bà Huỳnh Thị Th1, ông Nguyễn Hồng C1 là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị Trúc L1).

- Em Nguyễn Đức Ch1, sinh ngày 27/8/2007; nơi cư trú: tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang (có bà Huỳnh Thị Th1, ông Nguyễn Hồng C1 là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Đức Ch1).

Các đương sự có mặt ông Nguyễn Xuân Ch, bà Nguyễn Thị L; các đương sự còn lại vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/9/2014 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch cho rằng: Ông Nguyễn Văn B là chủ sử dụng phần đất với diện tích 1.063,2 m², tọa lạc tại tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang (chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nguồn gốc đất vào năm 1973 ông B nhận chuyển nhượng từ bà Thương, ông Đức 02 khẩu địa với giá 700.000 đồng, khi chuyển nhượng có lập giấy tay. Đến năm 2000, ông B cho vợ chồng ông C, bà L cất nhà ở nhờ trên phần đất diện tích ngang 5m, dài 12m (phần đất này nằm giữa hai cái ao). Nay khi có nhu cầu làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C, bà L không đồng ý trả lại phần đất trên. Nay ông B yêu cầu bà L, ông C tháo dỡ nhà trả đất lại cho ông B với diện tích 50,1m² được giới hạn tại các điểm 5,6,27,26,14,8,25 theo kết quả đo đạc ngày 16/8/2016 và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn B.

T liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Biên bản hòa giải Ban khóm Châu Thới 1, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc (bản Ch1h); Biên bản hòa giải phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc (bản Ch1h); Tờ bán địa ngày 17/6/1993 và Tờ mua bán địa ngày 05/5/1973 (bản Ch1h).

- Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L khai: Vào năm 1998, gia đình bà L, ông C và gia đình ông B cùng sinh sống tại khóm 8, phường Châu Phú A khi nhà nước có chủ trương giải tỏa để thành lập khu dân cư khóm 8 nên gia đình bà L, ông C không có chỗ ở. Thấy phần đất đối diện dưới chân cầu số 4 là đất trống, không ai quản lý nên ông bà cùng với ông B đến tự khai hoang chiếm đất để xây dựng nhà ở. Ông C, bà L chặt phá cây, đổ đất, tôn tạo nền trong thời gian 04 ngày. Sau đó, ông C, bà L xây dựng căn nhà kết cấu móng đá, sàn ván, vách tole mái tole và vẫn giữ y hiện trạng như hiện nay. Căn nhà được xây dựng một phần trên đất và một phần nằm trên ao. Bà L, ông C thừa nhận phần căn nhà phía sau nằm trên ao có diện tích dài 3m ngang 5,9m là cất trên khẩu đìa của ông B, còn phần căn nhà nằm trên phần đất là do tự ông bà khai hoang mà có. Ông C, bà L chỉ chấp nhận trả lại diện tích mà ông bà xây dựng trên đất ao của ông B nhưng do căn nhà tháo dỡ một phần sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà nên ông bà yêu cầu ông B phải bồi thường cho ông bà số tiền là 5.000.000 đồng/m² thì ông, bà sẽ tháo dỡ nhà trả đất cho ông B.

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Các đồng thừa kế của cụ Ngô Thị Tư gồm có: Thái Thị Ch1, Thái Thị M, Thái Thị Ổ, Thái Thị C, Thái Văn Đ, Thái Văn Đ1, đều xác nhận cụ Ngô Thị Tư có chuyển nhượng 02 khẩu đìa tọa lạc tại cầu số 4 cho bà Thường, ông Đức. Sau đó, bà Thường, ông Đức có chuyển nhượng lại cho ai không thì các ông bà không rõ. Ngoài ra, các ông bà đều xác định cụ Tư đã chuyển nhượng cho người khác nên các ông bà không tranh chấp, không có ý kiến về việc tranh chấp giữa ông B, bà L, ông C. Riêng các đồng thừa kế bà Thái Kim Th(có ông Dương Ngọc A, Dương Ngọc ThTiên, Dương Tấn Đ2, Dương Ngọc ThThảo, Dương Tấn T, Dương Thiên K, Dương Thái Ng) không rõ nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông B, bà L, ông C và xác định không liên quan đến vụ án nên không có ý kiến, không tranh chấp.

- Các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị Thường (TH), Nguyễn Văn Đức, gồm có các ông, bà Nguyễn Văn Ng1, Nguyễn Văn Ng2, Nguyễn Văn T1(T), Nguyễn Thị Thu Tr, Nguyễn Thị Thu V(H) có lời khai: xác định khi cha mẹ (cụ Thường, cụ Đức) còn sống có nhận chuyển nhượng 02 khẩu đìa của cụ Ngô Thị Tư và khi không có nhu cầu sử dụng thì bán lại cho ông Nguyễn Văn B. Hiện trạng 02 khẩu đìa không thay đổi nhưng 01 khẩu đìa cặp Quốc lộ đã bị san lấp. Do cha mẹ đã chuyển nhượng cho ông B nên các đồng thừa kế của cụ Thường, cụ Đức không tranh chấp.

- Ông Nguyễn Ngọc Thiện Ngh và bà Ngô Thị Kim N có lời khai phần đất mà ông B đang tranh chấp với bà L, ông C có nguồn gốc của cụ Ngô Văn Kiêu (ông nội bà Nương) đứng tên như tại Công văn số 529/VPĐKĐ-LT ngày 02/11/2012. Năm 2012, bà Nương có tranh chấp với ông B, cùng các hộ ở trên đất và kết quả đã được Tòa án hòa giải thành. Do phần đất với diện tích 1.063,2m² (trong đó có căn nhà mà bà L đang ở) chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nên giữa vợ chồng bà Nương với ông B chỉ thỏa thuận Bn ngoài (không nằm trong nội dung quyết định của Tòa án) với nội dung ông B được quyền sử dụng diện tích đất 1.063,2m² (bao gồm cả căn nhà mà bà L, ông C đang ở). Về việc ông B tranh chấp quyền sử dụng đất với bà L, ông C thì ông Nghiệp, bà Nương không tranh chấp và không có ý kiến.

Lời khai của những người ở cùng căn nhà với bà L, ông C gồm có: Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Hồng C1, Huỳnh Thị Th1, Nguyễn Thị Trúc L1, Nguyễn Đức Ch1 cho rằng chỉ ở cùng với ông C, bà L; không có quyền sở hữu, sử dụng; không có ý kiến, không tranh chấp và chấp hành theo quyết định của Tòa án.

Những người làm chứng là ông Bùi Văn Vàng, Nguyễn Văn Ngoan, Trịnh Hoàng Dương xác định căn nhà gắn liền với đất mà bà L, ông C đang ở có nguồn gốc của vợ chồng ông B (Ut E) nhận chuyển nhượng của ông Đức, bà Thuởng. Riêng bà Lê Thị Xuân, bà Nguyễn Thị Duyên không rõ nguồn gốc đất tranh chấp là của ai.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Bé (vợ ông B) xác định vào năm 1999, bà L có trực tiếp gặp bà Bé và hỏi ở nhờ trên phần đất của ông B. Thấy hoàn cảnh gia đình bà L, ông C khó khăn nên bà Bé với ông B cho gia đình bà L ở nhờ trên đất, việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập thành văn bản.

Kết luận định giá ngày 03/8/2017, của Hội đồng định giá T sản xác định:

Phần đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Vị trí đất thuộc khu vực: đường loại 4; vị trí 4 .

Giá đất được xác định theo Quyết định số 45/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang là 600.000 đồng/m² (giá thị trường không tăng giảm so với bản giá của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang).

Diện tích đất tranh chấp giữa ông B, ông C, bà L có diện tích 50,1 m² x 600.000 đồng = 30.060.000 đồng.

Căn nhà gắn liền với đất của ông C, bà L có kết cấu sàn ván, nóng đúc + gỗ, vách tole, cột gỗ, mái tole có giá 49,2m² x 1.008.000 đồng x 25% = 12.398.400 đồng.

Tại công văn số 3148/UBND-NC ngày 14/11/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc phúc đáp:

Về quy hoạch, theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Châu Đốc đến năm 2020, vị trí thửa đất được giới hạn tại các điểm: 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 có diện tích 49,2m² được quy hoạch là đất giao thông; 0,9m² được giới hạn tại các điểm 5, 6, 27 quy hoạch là đất ở.

Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án cử cán bộ kết hợp với Phòng T nguyên và Môi trường thành phố, Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B và các đương sự để đến thực địa khu đất xác định mốc ranh và thực hiện các thủ tục có liên quan để có cơ sở nhận định, giải quyết vụ án.

Tại công văn số 48/UBND-KT ngày 05/4/2017, Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B phúc đáp:

Qua xác minh và kiểm tra hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị L thì phần diện tích tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B. Từ năm 1999 đến năm 2004, ông B có cho ông C cất nhà ở tạm trên phần đất này nhưng không rõ diện tích cho nên ông C tự khai hoang, lấn chiếm thì Ủy ban nhân dân phường không có ý kiến.

Tòa án mở phiên họp công khai T liệu chứng cứ và hòa giải nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

** Tại phiên tòa,*

- Ý kiến của ông Nguyễn Xuân Ch đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu ông C, bà L tháo dỡ nhà trả đất với diện tích 50.1m², được giới hạn tại các điểm 5,6,27,26,14,8,25 theo kết quả đo đạc ngày 16/8/2016; ông B đồng ý hỗ trợ để ông C, bà L di dời nhà là 30.000.000 đồng tương đương giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định. Trường hợp, gia đình bà L không có chỗ ở khác và nếu tháo dỡ nhà ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà thì ông Ch vẫn chấp nhận cho bà L, ông C ở cho đến hết đời nhưng với điều kiện phải làm cam kết ở nhờ trên đất và đồng ý để ông B được tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp, ông C, bà L có nhu cầu tiếp tục ở trên đất thì ông B yêu cầu ông C, bà L phải hoàn giá trị đất với số tiền là 100.000.000 đồng.

- Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị L cho rằng nguồn gốc đất mà bà đang ở là của bà Ngô Thị Kim N, không phải của ông Nguyễn Văn B. Tại phiên tòa ngày 24/8/2018, ông Ch đồng ý nhận số tiền hoàn giá trị đất là 30.000.000 đồng thì bà L đồng ý nhưng phiên tòa hôm nay ông Ch thay đổi ý kiến yêu cầu bà L phải hoàn giá trị đất là 100.000.000 đồng thì bà L không đồng ý. Nay ông B khởi kiện buộc bà tháo dỡ nhà trả đất thì bà vẫn chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn nhưng với điều kiện phải bồi thường cho bà 7.000.000 đồng/m² đối với đất và 6.000.000 đồng/m² đối với giá trị nhà; bà L không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ 30.000.000 đồng để di dời nhà.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định.

+ Đối với việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào T liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người

làm chứng và kết quả xác minh nguồn gốc đất từ Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc có đủ cơ sở xác định phần đất với diện tích 50.1m² tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn B. Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L tháo dỡ nhà trả đất là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, các đương sự tH lượng đề bị đơn hoàn giá trị đất cho nguyên đơn nhưng các đương sự không thống nhất giá. Thấy rằng căn nhà của bị đơn có kết cấu móng đúc, sàn gỗ, vách tole, mái tole không phải là nhà kiên cố, có thể di dời mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu căn nhà. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ nhà trả đất và công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 30.000.000 đồng để di dời nhà.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các T liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu bà L ông C tháo dỡ nhà trả đất và yêu cầu Tòa án xác định nguyên đơn là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 50.1m² thể hiện tại các điểm: 5,6,27,26,14,8,25 trên Bản trích đo địa Ch1h do Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016; đất tọa lạc tại khóm Châu Thới 1, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc mà bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L tranh chấp, không cho nguyên đơn thực hiện việc kê khai, xin cấp quyền sử dụng đất. Xét, đây là tranh chấp phát sinh từ việc xác định ai là chủ sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp; đất tọa lạc tại phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc và tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B nên đủ điều kiện Tòa án thụ lý vụ án và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/7/2017, Tòa án có Thông báo đưa ông Nguyễn Ngọc Thiện Ngh, bà Ngô Thị Kim N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Nghiệp, bà Nương định cư tại Số 12 KaLa Close Lalor.Vic, 3075, Australia là đương sự ở nước ngoài như theo quy định tại khoản 3 Điều 33 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc thụ lý giải quyết vào ngày 11/12/2014, tại thời điểm Tòa án Thông báo đưa ông Nghiệp, bà Nương tham gia tố tụng thì ông Nghiệp, bà Nương đang ở Việt Nam nên không thay đổi thẩm quyền như theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 7 của Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán tòa

án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự*: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên như theo khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Tư cách tham gia tố tụng*: Tòa án có tiến hành ghi lời khai của bà Nguyễn Thị Bé xác định phần đất mà ông B đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn C là T sản riêng của ông B và có yêu cầu không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cho nên, Tòa án không đưa bà Bé tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[4] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B cung cấp hai tờ giấy mua bán đất chứng minh nguồn gốc đất do ông B nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thương (TH), ông Nguyễn Văn Đức vào năm 1993 (có lập giấy tay) và Tờ mua bán địa giữa bà Nguyễn Thị TH với bà Ngô Thị Tư (có xác nhận của Ch1h quyền địa pH vào năm 1973). Ngoài ra, ông B còn cung cấp biên bản hòa giải tại ban khóm Châu Thới 1 vào ngày 29/9/2011 có nội dung bà L thừa nhận đất ở là của ông Út E vì nhà nghèo nên bà út E có nói là cho qua ở, không lấy tiền, chiều ngang 5,8m dài 12m, ở từ năm 2000 cho đến nay.

Tòa án tiến hành ghi lời của các đồng thừa kế của bà Ngô Thị Tư, thể hiện nguồn gốc đất mà bà Ngô Thị Tư chuyển nhượng cho bà Thương (TH) thuộc quyền sử dụng của cụ Ngô Văn Kiều (cha của cụ Tư). Cụ Tư được hưởng 02 khẩu địa theo sự phân chia di sản thừa kế trong gia đình. Do không có nhu cầu sử dụng nên cụ Tư đã chuyển nhượng cho cụ Thương (TH), cụ Đức vào năm 1973.

Lời khai của các đồng thừa kế của cụ Thương, cụ Đức đều xác định phần đất mà ông B đang tranh chấp với bà L, ông C là phần đất mà cụ Thương, cụ Đức nhận chuyển nhượng của cụ Tư. Do không có nhu cầu sử dụng nên cha mẹ chuyển nhượng cho ông B vào năm 1993. Ngoài ra, các đồng thừa kế xác định hiện trạng khẩu địa thứ nhất đã bị san lấp khi mở rộng lộ giới; còn hiện trạng khẩu địa thứ hai đến nay vẫn không thay đổi.

Tòa án trích lục hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Thiện Ngh, bà Ngô Thị Kim N với ông Nguyễn Văn B; lời khai của ông Nguyễn Ngọc Thiện Ngh, bà Ngô Thị Kim N thể hiện phần đất mà ông B đang tranh chấp với bà L, ông C có nguồn gốc của cụ Ngô Văn Kiều (ông nội bà Nương) đứng tên như tại Công văn số 529/VPĐKĐ-LT ngày 02/11/2012. Năm 2012, bà Nương có tranh chấp với ông B, cùng các hộ ở trên đất và kết quả đã

được Tòa án hòa giải thành. Do phần đất với diện tích 1.063,2m² (trong đó có căn nhà mà bà L đang ở) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa vợ chồng bà Nương với ông B chỉ thỏa thuận Bn ngoài (không nằm trong nội dung quyết định của Tòa án) với nội dung ông B được quyền sử dụng diện tích đất 1.063,2m² (bao gồm cả căn nhà mà bà L, ông C đang ở).

Ông C, bà L cho rằng phần đất với diện tích 36,3m² là do vợ chồng ông bà tự khai phá, còn hiện trạng căn nhà với diện tích 12m² nằm trên khẩu địa của ông B. Ông bà không có T liệu chứng cứ chứng minh nhưng có cung cấp những người làm chứng. Tòa án đã ghi lời khai của những người làm chứng gồm bà Lê Thị Xuân, bà Nguyễn Thị Xuân nhưng cả hai đều có lời khai không rõ nguồn gốc đất tranh chấp.

Tòa án tiến hành ghi lời khai của ông Bùi Văn Vàng, Nguyễn Văn Ngoan, Trịnh Hoàng Dương là những người làm chứng do nguyên đơn cung cấp đều xác định hiện trạng căn nhà mà bà L, ông C đang ở trên phần đất của ông B nhận chuyển nhượng của ông Đức.

Tại phiên tòa, tiến hành đối chất giữa bà Nguyễn Thị Bé với bà Nguyễn Thị L; bà Bé xác định vào năm 1999, bà L có hỏi ở nhờ trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B vài năm thì chuyển nhà đến kênh 10 trả đất cho ông B. Bà L không thừa nhận việc có hỏi bà Bé ở nhờ trên phần đất của ông B. Ngoài ra, bà L không thừa nhận chữ ký tên của bà L trong biên bản hòa giải tại ban khóm Châu Thới 1 nhưng bà L không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký.

Căn cứ lời khai của các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị Thương (TH), Trần Văn Đức với đồng thừa kế của cụ Ngô Thị Tư; giấy sang nhượng đất đề ngày 05/5/1973, ngày 17/6/1993, biên bản hòa giải tại ban khóm Châu Thới 1 và kết quả xác minh nguồn gốc đất thể hiện tại công văn số 48/UBND-KT ngày 05/4/2017 của Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B, có cơ sở xác định: Phần đất mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định nguyên đơn là chủ sử dụng có nguồn gốc của cụ Ngô Thị Tư, cụ Tư chuyển nhượng lại cho cụ Thương, cụ Đức; đến năm 1993 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B. Đồng thời, căn cứ nội dung phúc đáp của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc thể hiện tại công văn số 3148/UBND-NC ngày 14/11/2017, thì đất tranh chấp có vị trí thửa đất được giới hạn tại các điểm: 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 diện tích 50,1m² được quy hoạch là đất giao thông, đất ở. Ngoài ra, đối với diện tích đất nêu trên, ngoài bị đơn đang tranh chấp với nguyên đơn thì không còn ai khác tranh chấp và cũng không thuộc trường hợp đang bị thu hồi hoặc trưng dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc thuộc quỹ đất do địa phương quản lý. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định nguyên đơn là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 50,1m² tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D được giới hạn tại các điểm: 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 trên Bản trích đo địa Ch1h do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016 là có căn cứ chấp nhận.

Căn nhà của ông C, bà L có kết cấu nóng đúc, sàn gỗ, vách tole, mái tole không phải là nhà kiên cố, có thể di dời mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu căn nhà. Xét, buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L tháo dỡ căn nhà và giao trả cho ông Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất trong phạm vi căn nhà bị tháo dỡ với diện tích 50.1m², giới hạn tại các điểm 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 (theo Bản trích đo hiện trạng tranh chấp đất bổ sung do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016). Vị trí đất tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L cùng những thành viên trong gia đình gồm có: Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Hồng C1, Huỳnh Thị Th1, Nguyễn Thị Trúc L1, Nguyễn Đức Ch1 được lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Xác định ông Nguyễn Văn B là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 50.1m² tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D; vị trí thửa đất được giới hạn tại các điểm: 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 trên Bản trích đo địa Ch1h do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016; ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Về công sức tôn tạo tăng giá trị đất:

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25 tháng 7 năm 2017, ông C cho rằng ông cùng các con lấy đất dưới kênh để tôn tạo nền nhà được bằng phẳng, thời gian thực hiện khoảng 03 đến 04 ngày nhưng ông C không yêu cầu Tòa án xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[6] Về việc hỗ trợ di dời nhà:

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân Ch là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số tiền là 30.000.000 đồng (bằng giá trị đất theo kết quả Hội đồng định giá đã định) để ông C, bà L tìm chỗ ở khác, ổn định cuộc sống. Thấy rằng, sự tự nguyện hỗ trợ của ông Nguyễn Văn B là phù hợp với pháp luật, phù hợp đạo đức nên xét công nhận sự tự nguyện của ông B về việc hỗ trợ để ông C, bà L di dời nhà với số tiền là 30.000.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông Nguyễn Văn B đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với tổng số tiền 1.100.000 đồng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng, định giá là 500.000 đồng).

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xét, buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho ông B số tiền 1.100.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá mà ông B đã nộp cho Tòa án.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số TU/2014/0001895 ngày 25/01/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo luật định nhưng bà L, ông C là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm như theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 95, 101, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 147, 157, 165, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong gia đình gồm có: Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Hồng C1, Huỳnh Thị Th1, Nguyễn Thị Trúc L1, Nguyễn Đức Ch1 tháo dỡ căn nhà và giao trả cho ông Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất trong phạm vi căn nhà bị tháo dỡ với diện tích 50.1m², giới hạn tại các điểm 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 (theo Bản trích đo hiện trạng tranh chấp đất bổ sung do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016). Vị trí đất tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D.

Xác định ông Nguyễn Văn B là chủ sử dụng đối với phần đất có diện tích 50.1m² tọa lạc tổ 15, khóm C, phường H, thành phố D; vị trí thửa đất được giới hạn tại các điểm: 5, 6, 27, 26, 14, 8, 25 trên Bản trích đo địa Ch1h do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016; ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm liên hệ các cơ quan chức năng thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong gia đình gồm có: Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Hồng C1, Huỳnh Thị Th1, Nguyễn Thị Trúc L1, Nguyễn Đức Ch1 được lưu cư trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng tranh chấp đất bổ sung do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 16/8/2016).

[2] Về việc hỗ trợ di dời nhà

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn B về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L số tiền 30.000.000 (*ba mươi triệu*) đồng để ông C, bà L di dời nhà.

[3] Về chi phí tố tụng

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá T sản với số tiền là 1.100.000 (*một triệu một trăm nghìn*) đồng. Buộc ông C, bà L hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá mà ông B đã nộp với số tiền 1.100.000 (*một triệu một trăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng Bn 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 dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Văn B được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông B số tiền 200.000 (*hai trăm*) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số TU/2014/0000660 ngày 11/12/2014 của của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng Đ2 hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

- Lưu văn phòng (1).

Lê Ngọc Tiên