

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày 15/01/2021.
Về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA - TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Viết Được.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Trung Diễn;
2. Bà Thiều Thị Phi Loan.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn H Linh -Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

***-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tham
gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa,
tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:
09/2020/TLST-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc “TrA chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2020/QĐXXST-
DS, ngày 01/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 1321/2020/QĐST-DS, ngày
29/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Khu phố B, phường TB, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Ông V ủy quyền cho ông Trần Gia M, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu phố B, phường
V, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 23/5/2019 tại Văn
phòng Công chứng Phan Thiên D. Có mặt.

Bị đơn: 1. Ông Vũ Hữu C, sinh năm 1957. Vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1957. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường TH, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu phố B, phường TB, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Bà T ủy quyền cho ông Trần Gia M, sinh năm 1957. Khu phố B, phường V, thành
phố H, tỉnh Đồng Nai. Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 23/5/2019 tại Văn phòng Công
chứng Phan Thiên D. Có mặt.

2. A Vũ Trần H, sinh năm 1983. Vắng mặt.

3. Chị Vũ Thị Thúy D, sinh năm 1986. Vắng mặt.

4. Chị Vũ Huyền Tr, sinh năm 1988. Vắng mặt.

5. Chị Vũ Ngọc A, sinh năm 1991. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường TH, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn V do ông Trần Gia M là người đại diện hợp pháp (Ông M đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T) trình bày:

Ngày 23/3/1993, ông Phạm Văn V và ông Nguyễn Văn Phát ký “Giấy sang nhượng vườn điều” (viết tay), theo đó ông Phát sang nhượng cho ông V 06 sào đất (các bên tự đo bằng cây khoai mì) do ông Phát khai phá tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa. Đến ngày 05/02/1994, ông Phát có Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V có Đơn xin công nhận quyền sử dụng đất theo mẫu quy định, các đơn này được Ủy ban nhân dân phường Tân Hòa xác nhận ngày 22/12/1994, diện tích sang nhượng là 7.200m² (60m x 120m).

Sau đó, khoảng tháng 2 tháng 3 năm 1994, ông V nhượng lại cho ông Vũ Hữu C diện tích đất khoảng 1.200m² (ngang 10m x dài hết đất 120m), việc sang nhượng có lập giấy viết tay, giá sang nhượng là 18 cây vàng, các bên đã bàn giao xong vàng và đất. Do ông C có công giữ gìn cây điều trên đất giúp ông V, nên trong năm 1994 ông V cho thêm ông C 01m ngang x dài hết đất diện tích khoảng 120m². Cùng trong năm 1994 thì gia đình ông C xây dựng nhà cấp 4 trên đất và ở từ đó đến nay.

Đến tháng 7/1997, ông V chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị Chinh diện tích đất là ngang 30m x dài hết đất 120m khoảng 3.600m². Khoảng năm 1999 thì ông C tự ý lấy đất của ông V có chiều ngang 2m, dài hết đất 120m diện tích khoảng 240m² để bán cho bà Chinh.

Vào năm 1999, Nhà nước chủ trương tổ chức cho người dân kê khai đăng ký đất đai, ông C đã viết giả giấy tờ mua bán đất với ông Phát để đi đăng ký kê khai luôn tất cả phần đất của ông V.

Sau nhiều lần hòa giải, đến ngày 10/10/2000, ông C thừa nhận phần đất của ông C sử dụng có chiều ngang 9m (sau khi trừ đi 2m ngang mà ông C đã tự ý bán cho bà Chinh).

Theo biên bản thỏa thuận về rA giới đất ngày 10/10/2000 thì đất của ông C ở giữa 02 miếng đất của ông V, theo đó đất của ông C có diện tích ngang 09m x dài 120m; đất của ông V ở hai bên, miếng thứ nhất một bên giáp đất của ông Huê, một bên giáp đất của ông C, có diện tích ngang 5m x dài 120m; miếng thứ hai một bên giáp đất của ông C, một bên giáp đất của bà Chinh và có diện tích ngang 12m x dài 120m. Tuy nhiên sau đó ông C tự hủy bỏ việc thỏa thuận mốc rA này, cho rào toàn bộ khu đất bao gồm đất của gia đình ông C và cả 02 miếng đất của ông V.

Ngày 20/9/2006, bà Trần Thị Kim L là vợ của ông C có đơn khiếu nại việc trA chấp quyền sử dụng đất đối với ông V đối với diện tích đất 3.731,6m² và cho rằng diện tích đất này là do ông C chồng bà mua lại của ông Phát vào ngày 20/3/1992.

Kết quả giải quyết khiếu nại: Tại Quyết định số 1585/QĐ-CT.UBND, ngày 08/8/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa quyết định:

Bác đơn trA chấp quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Kim L, chồng là ông Vũ Hữu C với ông Phạm Văn V đối với diện tích đất 3.731,6m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa.

Lý do: Diện tích đất 3.731,6m² bà L trA chấp cho rằng mua của ông Nguyễn Văn Phát là không có cơ sở và chữ ký của ông Phát trong giấy tay sang nhượng đất vườn ngày 20/3/1992 là chữ ký giả.

Hủy hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Kim L theo biên nhận số 4362/TTKT-ĐC ngày 25/5/2000.

Buộc bà Trần Thị Kim L và chồng là ông Vũ Hữu C giao trả phần diện tích đất đã đăng ký bao chiếm cho gia đình ông Phạm Văn V.

Trên cơ sở biên bản thỏa thuận về rA giới đất ngày 10/10/2000 mà ông Phạm Văn V và ông Vũ Hữu C chồng bà Trần Thị Kim L đã ký, ông V, bà L L hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố để được hướng dẫn đo vẽ lại diện tích và lập hồ sơ để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngày 17/7/2008, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2267/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn trA chấp quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Hữu C và bà Trần Thị Kim L với ông Phạm Văn V. Đây là quyết định giải quyết cuối cùng, có nội dung như sau:

Bác đơn của ông Vũ Hữu C và bà Trần Thị Kim L về việc trA chấp quyền sử dụng 3.731,6m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại tổ 11, khu phố 4, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa với ông Phạm Văn V.

Quyết định số 1585/QĐ-CT.UBND, ngày 08/8/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết trA chấp quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Hữu C và bà Trần Thị Kim L với ông Phạm Văn V là đúng pháp luật.

Yêu cầu ông Phạm Văn V và ông Vũ Hữu C hợp đồng đo đạc lại phần đất của 02 ông theo Biên bản thỏa thuận về rA giới đất ngày 10/10/2000.

Sau khi có quyết định giải quyết khiếu nại cuối cùng của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì ông V và vợ là bà Nguyễn Thị T tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/11/2010, ông Phạm Văn V và vợ là bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 121822 đối với diện tích 606 m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 121823 đối với diện tích 1.660,8 m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa.

Kể từ khi ông V, bà L được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông C, bà L đã bao chiếm toàn bộ diện tích đất của 02 thửa 131, 132 nên trên, phá vỡ các cọc rA giới đất do cơ quan địa chính cắm mốc giao đất cho ông V, tự ý xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất 132. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường Tân Hòa mời hòa giải nhưng ông C, bà L không hợp tác nên không hòa giải được.

Do đó, ông V khởi kiện, yêu cầu ông C, bà L trả lại cho ông V và bà T diện tích 606 m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 và 1.660,8 m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa. Đối chiếu kết quả biên vẽ theo Biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất số 3987/2020 ngày 23/7/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa thì thửa đất số 131, 132 và thửa tạm số 27b (thửa đất của gia đình ông C, bà L) hiện nay thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thành lập tháng 11/1998 do Công ty Cổ phần TM và DV DKT Việt Nam đo chỉnh lý biến động, hoàn thành năm 2016. Theo Biên vẽ này thì diện tích 606m² đất hiện nay được giới hạn bởi các mốc 7,8,9,10,11,12,7; diện tích 1.660,8m² đất hiện nay được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,13,1.

Trên 02 thửa đất số 131, 132 có 02 căn nhà, công trình xây dựng khác như dẫy chuồng gà, trụ bê tông, hàng rào gỗ, cổng sắt nêu trên do ông C, bà L tự xây dựng và một số cây trồng trên đất do chủ sử dụng đất trước đây là ông Phát để lại. Về lý thì các tài sản này buộc ông C và bà L phải tự tháo dỡ trả lại nguyên trạng đất cho nguyên đơn, số cây trồng là của ông Phát chủ sử dụng đất cũ để lại đã bán cho ông V thì ông V không phải bồi thường. Tuy nhiên, để tạo điều kiện giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng ý nhận toàn bộ tài sản công trình xây dựng trên đất, tự nguyện trả giá trị bằng tiền cho bị đơn theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 2766/TĐG-CT, ngày 23/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, số tiền là 122.749.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã phải chi phí số tiền là 51.523.657 đồng, bao gồm tiền sao lục hồ sơ, đo vẽ, biên vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo đưa các A, chị Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tiến hành thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bị đơn là ông Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các A chị Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A đều vắng mặt, do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được; tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

-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 đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

-Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 132 và thửa 131 tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông V và bà T, sau đó ông C lấn chiếm sử dụng. Sau nhiều lần hòa giải, đến ngày 10/10/2000, ông C đồng ý thừa nhận phần đất của ông đang sử dụng theo chiều ngang còn 9m (sau khi trừ đi 2m ông đã bán cho bà Chinh). Tuy nhiên, sau đó ông C tự ý hủy bỏ biên bản thỏa thuận về ranh giới đất và ngang nhiên cho người rào bọc kín toàn bộ khu đất của ông V. Nên ông V khởi kiện yêu cầu ông C, bà L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho ông diện

tích 1.660,8 m² thuộc thửa đất số 131 và diện tích 606m² thuộc thửa số 132 là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Điều 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100 Luật đất đai 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải trả toàn lại giá trị tài sản công trình xây dựng trên đất cho bị đơn. Về án phí bị đơn phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả trả lời tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Phạm Văn V khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất thuộc 02 thửa đất số 131 và 132 tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa (nay thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thành lập tháng 11/1998 do Công ty Cổ phần TM và DV DKT Việt Nam đo chỉnh lý biên động, hoàn thành năm 2016) tọa lạc tại phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: 02 thửa đất số 131 và 132 tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa công nhận quyền sử dụng cho ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T nhưng bị ông C, bà L chiếm giữ. Do đó ông V khởi kiện yêu cầu ông C, bà L trả lại tài sản là quyền sử dụng đất, xác định đây là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Trong vụ án này, ông Phạm Văn V là nguyên đơn; ông Vũ Hữu C và bà Trần Thị Kim L là bị đơn, bà Nguyễn Thị T vợ ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, các A (chị) Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A hiện đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Vì vậy, Tòa án đưa các A (chị) Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là ông Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các A (chị): Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 131 và 132 tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa (nay thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thành lập tháng 11/1998 do Công ty Cổ phần TM và DV DKT Việt Nam đo chỉnh lý biên động, hoàn thành năm 2016) do ông Nguyễn Văn Phát khai phá sử dụng trồng cây điều từ trước năm 1975, đến năm 1993 ông Phát chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn V. Ngày 16/11/2010, ông Phạm Văn V và vợ là bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 121823

đổi với diện tích 1.660,8 m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 121822 đổi với diện tích 606 m² thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa.

Hai thửa đất 131, 132 này gộp với thửa đất 27b thành thửa đất số 196 tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa (Lý do gộp tờ bản đồ địa chính do chỉnh lý biến động, hoàn thành năm 2016). Như vậy, 02 thửa đất số 131 và 132, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V và bà T. Việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chiếm dụng đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông V, bà T. Vì vậy, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất trả lại diện tích đất đã chiếm giữ trái phép này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã phối hợp cùng chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên môn để tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng thực tế đối với diện tích đất trả chấp cũng như các tài sản công trình xây dựng trên đất nhưng không tiến hành được do bị đơn không hợp tác. Tòa án căn cứ Biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất số 3987/2020 ngày 23/7/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai-chỉ nhánh Biên Hòa; kết quả xác M tại Ủy ban nhân phường Tân Hòa và Chứng thư thẩm định giá số 2766/TĐG-CT, ngày 23/9/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai để làm căn cứ giải quyết vụ án. Cụ thể:

Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất 1.660,8 m², giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,13,1 có giá trị là 6.643.200.000 đồng.

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất 606 m², giới hạn bởi các mốc 7,8,9,10,11,12,7 có giá trị là 2.424.000.000 đồng;

Về tài sản trên đất:

Trên thửa đất số 131, tờ bản đồ số 5 có: 01 căn nhà tạm, có diện tích khoảng 27m², khung sắt, nền xi măng, mái tôn trị giá 34.020.000 đồng. 03 trụ bê tông cốt thép trị giá 630.000 đồng. 01 cây me đường kính 20cm trị giá 170.000 đồng; 01 cây mít đường kính 15cm trị giá 225.000 đồng; 01 cây điều đường kính 30cm trị giá 470.000 đồng; 02 cây điều nhỏ trị giá 450.000 đồng; 02 cây trà trị giá 58.000 đồng. Hàng rào gỗ, cổng sắt trị giá 1.080.000 đồng;

Trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 có: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 40,5m², móng cột gạch, tường gạch, xà gồ sắt, mái tôn trị giá 79.380.000 đồng. Phía trước căn nhà có mái hiên lợp tôn trị giá 3.780.000 đồng. Phía sau căn nhà có 01 dãy chuồng gà khung sắt lưới, mái lợp tôn trị giá 3.000.000 đồng. 04 cây trà đường kính khoảng 20cm, trị giá 116.000 đồng.

Về nguồn gốc các tài sản trên đất: Đối với 02 căn nhà nêu trên do ông C, bà L tự xây dựng, không đăng ký kê khai quyền sở hữu. Đối với số cây trồng trên đất nêu trên là do chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn Phát trồng.

Đối với số tài sản trên đất này, thì ông V và bà T đồng ý nhận và thA toán lại giá trị cho bị đơn. Nhận thấy, đây là các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, do đó cần ghi nhận sự tự nguyện của ông V và bà T, ông V và bà T được quyền quản lý sử dụng các tài sản, công trình xây dựng trên đất và phải thA toán lại giá trị bằng tiền cho bị đơn theo giá trị của Chứng thư thẩm định giá với số tiền là 122.749.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng trong vụ án này là 51.523.657 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng trước và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải thA toán lại số tiền trên cho nguyên đơn.

[4] Về án phí:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng.

Ông Phạm Văn V, bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Căn cứ các Điều 165, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 100 Luật đất đai 2013

-Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V.

-Buộc bị đơn là ông Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các A (chị): Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A trả lại cho ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T:

Diện tích đất 1.660,8 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thành lập tháng 11/1998 do Công ty Cổ phần TM và DV DKT Việt Nam đo chỉnh lý biến động, hoàn thành năm 2016,

giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,13,1 theo Biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất số 3987/2020 ngày 23/7/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa (là thửa đất số 131, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa được thành lập tháng 11/1998, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 121823, ngày 16/11/2010 cho ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T) và các tài sản công trình xây dựng trên đất gồm: 01 căn nhà tạm, 03 trụ bê tông cốt thép, 01 cây me, 01 cây mít, 03 cây điều, 02 cây trà, hàng rào gỗ, cổng sắt.

Diện tích đất 606 m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được thành lập tháng 11/1998 do Công ty Cổ phần TM và DV DKT Việt Nam đo chỉnh lý biến động, hoàn thành năm 2016, giới hạn bởi các mốc 7,8,9,10,11,12,7 theo Biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất số 3987/2020 ngày 23/7/2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Biên Hòa (là thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5 phường Tân Hòa được thành lập tháng 11/1998, đã được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 121822, ngày 16/11/2010 cho ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T) và các tài sản công trình xây dựng trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4, mái hiên lợp tôn, 01 dãy chuồng gà, 04 cây trà.

-Buộc ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T thanh toán cho ông Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L số tiền 122.749.000đ (một trăm hai mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng) là giá trị các tài sản trên diện tích đất mà ông Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L và các A (chị): Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A phải trả lại cho ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L phải trả tiền cho ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí tố tụng là 51.523.657đ (năm mươi một triệu năm trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng).

3. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi bên có nghĩa vụ thi hành xong nghĩa vụ trả tiền, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

-Buộc Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

-Ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

5. Về quyền kháng cáo:

- Ông Phạm Văn V và bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

- Bị đơn là ông Vũ Hữu C, bà Trần Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các A (chị): Vũ Trần H, Vũ Thị Thúy D, Vũ Huyền Tr, Vũ Ngọc A được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP Biên Hòa;
- THADS TP Biên Hòa;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Viết Được