

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHÚ MỸ
TỈNH HÀ BÀ RI - VŨNG TÀU**

Bản án số: 08/2024/DS-ST
Ngày 01-3-2024
V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH HÀ BÀ RI-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Trà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thế Phương

Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Hà Bà Ri – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Hà Bà Ri - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà T3nhà N1 Hồng Nhàn – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1963, bà Dương Thị Thanh T, sinh năm 1963; địa chỉ: 7J1, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hà Bà Ri-Vũng Tàu (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Trọng T1, ông Phạm Văn T2, địa chỉ: 117/11A đường H, phường X, thành phố V, tỉnh Hà Bà Ri-Vũng Tàu (ông T vắng mặt, ông T2 có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Bà Ngô Thị Thanh H- Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Hà Bà Ri-Vũng Tàu (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp X, xã T, thị xã P, tỉnh Hà Bà Ri-Vũng Tàu (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: 324/4 B, phường Nhà, thành phố V, tỉnh Hà Bà Ri-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Lê Văn H1 (đã chết); bà Huỳnhà Thị Hữu P (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H1: Bà Huỳnhà Thị Hữu P chị Lê Thị Huỳnhà N, chị Lê Huỳnhà Bảo N1; địa chỉ: 7J khu phố L thị trấn L, huyện L (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Ông Lê Văn H; địa chỉ: khu 4, khu phố L, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt)

- Người làm chứng:

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị D, địa chỉ: Tổ X, ấp X, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ngày 03-12-2018, nguyên đơn nhận chuyển nhượng 05 thửa đất trong đó có thửa đất số 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên, diện tích 7.831m² của ông Lê Văn H1, bà Huỳnhà Thị Hữu P. Khi nhận chuyển nhượng ông H1, bà P có chỉ ranh đất cho nguyên đơn phía Bắc giáp với ao nước. Tuy nhiên nguyên đơn có thấy một số công trình tạm nằm ở phía Bắc thửa đất trên diện tích khoảng 1.500m². Nguyên đơn có hỏi ông H1, bà P và được trả lời những công trình này do ông C xây dựng lấn chiếm. Khoảng tháng 4/2018 ông H1 phát hiện nên có tranh chấp và đang được hoà giải ở UBND xã T. Sau khi nhận chuyển nhượng phía nguyên đơn kế thừa quyền tranh chấp với ông C phần diện tích lấn chiếm.

Do đó nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn có khiếu nại ông C ra UBND xã T và đã được hoà giải Nng không thành.

Nay nguyên đơn khởi kiện ông C yêu cầu: Buộc ông C phải thu hoạch cây trồng, vật nuôi và tháo dỡ toàn bộ công trình, kiến trúc trên đất để trả lại diện tích khoảng 2552.1 m² lấn chiếm thuộc thửa 38, tờ bản đồ 28, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại phiên toà nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị tài sản cho bị đơn xây dựng và cây cối trên đất với số tiền 75.000.000 đồng và nguyên đơn được toàn quyền sở hữu, sử dụng cây trồng, vật kiến trúc do ông C tạo dựng trên đất tranh chấp.

Bị đơn ông Phạm Văn C trình bày:

Về nguồn gốc đất: Năm 1984 ông C có khai phá sử dụng diện tích đất gần ba mẫu (3ha). Đến năm 1998 ông đã được NHÀ nước đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01107 QSDĐ/307-QĐ-UBH ngày 30-3-1998 gồm nhiều thửa với tổng diện tích 26.964m². Phần diện tích tranh chấp với ông N thì ông C không xác định được thửa nào. Đối với phần diện tích đất ông N tranh chấp cũng do ông C khai phá sử dụng từ năm 1984. Tuy nhiên, năm 1998 khi NHÀ nước đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có chỉ cho cán bộ đo vẽ nhưng

được trả lời đó là đất bờ suối không cấp giấy cho người dân, nên không đo đạc cấp giấy cho ông. Tuy nhiên, ông C không có tài liệu nào thể hiện việc cơ quan chức năng từ chối đo vẽ phần diện tích ông yêu cầu cấp giấy, cũng không có ai chứng kiến.

Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1998 NHÀ nước cấp giấy theo chủ trương chung và vào đất của ông đo đạc. Ông C không biết thủ tục cấp giấy như thế nào, ông cũng không rõ đã đăng ký kê khai địa chính hay chưa.

Về quá trình sử dụng đất: Từ năm 1984 một mình ông khai phá sử dụng trồng lúa, sau đó trồng mít cho đến nay, mít đã trồng được hơn 20 năm. Thời điểm ông sử dụng đất phía N đất giáp ranh có ông Lê Văn H sử dụng. Phần đất của ông C ở phía dưới bờ triền (bờ vực), phần đất ông H ở phía trên bờ triền (bờ vực). Hai bên không tranh chấp ranh giới với nhau. Sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông T3, ông T3 cũng không tranh chấp với ông C. Ông T3 có đào một đường mương nước (không liên quan đến phần đất tranh chấp) làm ranh giới giữa hai thửa đất và ông C có chừa một phần đất để ông T3 đắp một con đường đi chung. Thời điểm ông T3 đào đường mương nước và đắp đường đi cách đây hơn 10 năm. Thời gian sau ông T3 không sử dụng đường đi chung nữa nên ông có xây chuồng heo và đào ao nuôi cá trên phần đường đi nên hiện tại con mương không còn. Vị trí con mương hiện tại nằm ở phần ao cá. Sau đó phía ông T3 chuyển nhượng N thế nào ông không biết, Nng đến cách đây khoảng 3 năm ông N có khiếu nại ông tại xã T thì ông mới biết đất ông bị tranh chấp.

Sau đó ông C bổ sung ý kiến về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như sau: Đối với diện tích con đường đi chung sau khi ông T3 không sử dụng thì hai bên thống nhất ông C được sử dụng diện tích đất làm đường đi chung này. Việc thoả thuận trên ông và ông T3 chỉ nói với nhau, không lập thành văn bản. Do đó, ông C đồng ý trả lại phần diện tích đường đi chung mà ông C đã sử dụng, còn lại ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà ông C xác định ranh giới giữa đất của ông C và ông H, sau này chuyển nhượng cho ông T3 trước đây là con mương nước, hiện tại ông C đã phá thành ao cá nằm trong đất ông C. Phần đất phía trên cao là do ông C mượn của ông T3 để sử dụng. Việc thoả thuận mượn chỉ nói với nhau, không lập văn bản và cũng chưa đăng ký biến động. Ông C đồng ý trả lại phần đất tranh chấp có nền đường đi chung, hiện tại có chuồng gà, heo. Đối với phần diện tích còn lại theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông C không đồng ý trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hữu P trình bày: Bà là vợ ông Lê H1. Việc ông H1 mua bán đất bà không tham gia nên không biết vị trí, diện tích tứ cận của thửa đất. Ngoài ra hiện tại ông H1 đã chết.

Những người kết thừa quyền và nghĩa vụ của ông H1 là chị Lê Huỳnh Bảo N1, Lê Thị Huỳnh N trình bày: chị N1, chị N là con của ông H1, bà P. Chị N1, N có biết vào năm 2018 cha mẹ có chuyển nhượng cho ông N, bà T 05 thửa đất, trong đó có thửa 38, tờ bản đồ 28, diện tích 7.931m², tại xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, hai bên đã giao nhận đất và thanh toán tiền đầy đủ, không có tranh chấp gì. Do đó, các chị N1, N xác định đó là tài sản của cha mẹ và không có yêu cầu gì trong vụ án giữa ông N và ông C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ông Nguyễn Thanh T3, bà

Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H: Toà án đã tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác cho ông Nguyễn Thanhà T3, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H. Tuy nhiên, ông T3, bà H, ông H không có ý kiến và không giao nộp cho Toà án tài liệu chứng cứ và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Dương trình bày: Bà Dương là trưởng ấp X, xã T, thị xã P và là hàng xóm của ông C. Bà Dương có chứng kiến ông Nguyễn Thanhà T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn H năm 1999, diện tích bao nhiêu bà Dương không biết. Tuy nhiên đất của ông T3 giáp đất của ông C, giữa đất có mương nước. Thời điểm đó ông C có nạo vét làm ao thả cá. Ông T3 có dùng xe cơ giới hạ mặt bằng để làm sân phơi cá, nhưng địa phương và nhân dân không cho làm do ô nhiễm môi trường. Sau đó ông C có trồng cây và làm chuồng gà trên phần đất trên cao do ông T3 san ủi. Hiện tại ranh giới giữa đất ông C và ông T3 vẫn giữ nguyên về độ cao thấp. Sau đó các bên chuyển nhượng N thế nào thì bà Dương không biết. Đối với mương nước hiện ông C đã phá bỏ làm ao thả cá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Ngô Thị Thanhà Hải tranh luận: Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Lê Văn H khai phá, đăng ký kê khai, thực hiện đủ các nghĩa vụ tài chính và được ghi tên vào sổ mục kê. Sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông T3, bà H. Năm 2007 ông T3 chuyển nhượng cho ông H1, bà P. Năm 2018, ông H1, bà P chuyển nhượng lại cho ông N, bà Thuý. Theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, bà Thuý thì phía Bắc thửa đất là mương nước. Điều này phù hợp với mảnh trích đo địa chính ngày 07-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ. Theo cả hai sơ đồ diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ được cấp cho nguyên đơn. Lời khai của ông C về nguồn gốc đất do ông khai phá khi đo đạc thì do đất bờ suối, đồi núi nên không được đo đạc, cấp sổ. Nhưng ông C không có chứng cứ và không có người làm chứng. Như vậy ông C không có chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá T3 cây trồng, kiến trúc trên đất cho ông C.

*** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:**

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý và giải quyết vụ việc trên là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo luật định. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanhà T3, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thì thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn H khai phá năm 1982, đã được đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu kết quả đo đạc, hồ sơ đất đai, lời khai các đương sự xác định được phần tranh chấp không thay đổi so với diện tích đất ông H khai phá ban đầu. Nên có thể xác

định được diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông H khai phá và đã chuyển nhượng lại cho ông N, bà Thuý. Việc ông C cho rằng diện tích đất do ông C khai phá và được ông T3 cho sử dụng nhưng không có tài liệu chứng cứ thể hiện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng.

Căn cứ vào khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, đây là yêu cầu đòi lại tài sản được quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất”.

Diện tích đất các bên tranh chấp tọa lạc tại thị xã Phú Mỹ, do đó Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T3, bà H, ông H.

Tại đơn đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích khoảng 1.500m². Ngày 20-11-2023, nguyên đơn có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc ông C trả lại diện tích 2.552,1m² (theo kết quả đo đạc) thửa 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích khởi kiện bổ sung cao hơn diện tích tại đơn khởi kiện, nhưng xét tại thời điểm khởi kiện nguyên đơn chưa xác định được chính xác diện tích nên yêu cầu khởi kiện bổ sung không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và được Hội đồng xét xử xem xét.

[2] Nội dung giải quyết.

Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định được nguồn gốc thửa 38 tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do ông Lê Văn H khai phá năm 1982 và đăng ký với diện tích 17.680 m², có tứ cận phía Đông giáp thửa 37, phía Tây giáp đường, phía N giáp thửa 46, phía Bắc giáp suối. Ngày 26-6-1999 ông H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị H. Ngày 07-02-2002, ông Nguyễn Thanh T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 38, tờ bản đồ 28 với diện tích 16.545m². Năm 2008, ông T3, bà H thực hiện thủ tục tách thửa 38 thành thửa 153 diện tích 7.706.9m². Năm 2009, ông T3, bà H điều chỉnh diện tích đất thửa 38 theo kết quả đo đạc thực tế sau khi nhà nước mở đường. Diện tích sau khi điều chỉnh thửa 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên có diện tích 7.831m². Năm 2009, ông T3, bà H chuyển nhượng cho ông Lê Văn H1. Năm 2019, ông H1 chuyển nhượng lại

cho ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh Thuý. Ngày 16-01-2019, ông N, bà Thuý được cấp nhật tên chủ sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên với diện tích 7.831m², đất trồng cây lâu năm.

Theo kết quả đo đạc ngày 07-02-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thì phần đất các bên tranh chấp có ký hiệu từ số 01 đến số 36 có diện tích 2.552,1m² thuộc một phần thửa 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Diện tích thửa 38, tờ bản đồ 28, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ ngày 07-02-2023 có diện tích 7.827,9m². Vị trí phía Bắc thửa 38 giáp suối, bên còn lại của suối là các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. N vậy diện tích, vị trí thửa 38 thực tế không tăng thêm so với diện tích và vị trí thửa đất không thay đổi so với vị trí diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu.

Năm 1998, ông Phạm Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa 41, 40, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 3 tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên có tổng diện tích 26.964m², loại đất thửa 41 là trồng cây lâu năm, thửa 03 diện tích 12.115m², có 300m² thổ cư và 2047m² đất trồng cây lâu năm, các thửa đất còn lại là đất trồng lúa. Theo sơ đồ vị trí ngày 07-02-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ thể hiện vị trí các thửa 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 tờ bản đồ 28 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C tiếp giáp với suối ngăn cách giữa đất ông C và ông N, bà T. Theo lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị D thì đất của ông T3 giáp đất của ông C, giữa đất có mương nước. Thời điểm đó ông C có nạo vét làm ao thả cá. Ông T3 có dùng xe cơ giới hạ mặt bằng để làm sân phơi cá, nhưng địa phương và nhân dân không cho làm do ô nhiễm môi trường. Sau đó ông C có trồng cây và làm chuồng gà trên phần đất trên cao do ông T3 san ủi. Hiện tại ranh giới giữa đất ông C và ông T3 vẫn giữ nguyên về độ cao thấp. Sau đó các bên chuyển nhượng N thế nào thì bà D không biết. Đối với mương nước hiện ông C đã phá bỏ làm ao thả cá. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17-8-2023, thể hiện phần đất tranh chấp nằm trên cao, tiếp giáp với ao cá ở vị trí phía Bắc. Như vậy kết quả đo đạc, kết quả thẩm định tại chỗ, lời khai người làm chứng và hồ sơ nguồn gốc đất phù hợp với nhau.

Xét lời khai của ông Phạm Văn C về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông C khai phá năm 1984. Năm 1998 NHÀ nước cấp giấy theo chủ trương chung và có đo đạc. Ông C không biết thủ tục cấp giấy như thế nào và cũng không rõ đã đăng ký kê khai địa chính đối với thửa đất tranh chấp hay chưa. Từ khi khai phá ông C sử dụng trồng lúa, sau đó trồng mít cho đến nay. Đất của ông C giáp ông H, sau đó ông H chuyển nhượng cho ông T3. Ông T3 có chừa một phần đất mương nước làm ranh giới giữa hai thửa đất và ông C có chừa một phần đất cho ông T3 đắp một con đường đi chung. Sau khi ông T3 không sử dụng nữa có nói miệng với nhau cho ông C được quyền sử dụng phần diện tích làm đường đi chung, thì thấy: Ông C khai nhận diện tích đất tranh chấp do ông khai phá nhưng không được cấp giấy, khi đo đạc cấp giấy cán bộ địa chính cho rằng đất bờ suối không đo và việc kê khai địa chính đối với diện tích đất này hay chưa ông cũng không rõ là không có cơ sở. Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Lê Văn H khai phá và đăng ký kê khai. Không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện nguồn gốc đất do ông C

khai phá và đăng ký theo quy định tại khoản 5 Điều 95 Luật đất đai. Ngoài ra lời khai của ông C cho rằng sau khi san ủi làm đường đi ông T3 không sử dụng nữa có nói cho ông C sử dụng một phần diện tích đất tranh chấp làm đường đi chung, hiện nay ông C dùng làm nền móng của khu chuồng gà, chuồng heo. Ngoài lời khai của ông C, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện ông T3 có cho ông C sử dụng diện tích đất trên. Đồng thời việc cho tặng chỉ hợp pháp khi các bên đăng ký biến động tại cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp không được đăng ký biến động diện tích cho ông C. Do đó, lời khai của ông C về nguồn gốc đất không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên có thể xác định diện tích đất tranh chấp 2.552,1m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 28, xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà T theo quy định tại khoản 5 Điều 95 Luật đất đai. Do đó, ông N, bà Thuý có các quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 166, 168 Luật đất đai và Điều 166 Bộ luật dân sự.

Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai quy định quyền của chủ sử dụng đất:

“5. Được NHÀ nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”.

Tại Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh và Thuý là có căn cứ và được chấp nhận.

Đối với các công trình, cây trồng do ông C tạo dựng trên đất không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất nên phải tháo dỡ. Tuy nhiên, ông N, bà Thuý đồng ý trả cho ông C số tiền 75.000.000 đồng là giá trị tài sản trên đất với giá trị theo kết luận của Hội đồng định giá là có lợi cho bị đơn ông C nên được ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng 11.212.165 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, ông Phạm Văn C phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng. Ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T phải chịu án phí trên số tiền 75.000.000 đồng x 5% = 3.750.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 28, 35, 39, 217, 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 4, 5 Điều 95, khoản 5 Điều 166, Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T đối với ông Phạm Văn C về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất:

Buộc ông Phạm Văn C trả lại cho ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T thửa đất diện tích 2.552,1m², thuộc một phần thửa đất số 38 tờ bản đồ 28, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm 1 đến 36 và 1 của mảnh trích đo địa chính ngày 07-02-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AN 822797 ngày 14-7-2009, cập nhật sang tên ngày 16-01-2019 (Đính kèm Bản án là mảnh trích đo địa chính ngày 07-02-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T trả cho ông Phạm Văn C số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) giá trị tài sản trên đất tranh chấp. Ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T được toàn quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ các công trình kiến trúc và cây trồng trên đất gồm: 01 nhà 01 tầng loại 5, 02 nhà tạm loại 2 (chuồng gà và heo); 01 bể nước, dãy chuồng heo xây gạch, 28 cây Tràm, 30 cây Mít, 28 cây Chuối trên diện tích thửa đất số 38 tờ bản đồ 28, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trên phần diện tích đất tranh chấp được đánh dấu từ số 01 đến số 36 và 01 Mảnh trích đo địa chính ngày 07-02-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn C phải chịu 11.212.165 đồng (Mười một triệu hai trăm mười hai nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng). Ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T tạm ứng số tiền 11.212.165 đồng. Do đó, ông Phạm Văn C có nghĩa vụ trả lại cho Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T Thuý số tiền 11.212.165 đồng (Mười một triệu hai trăm mười hai nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ khoản 4 điều 26 nghị quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban thường vụ quốc hội về “Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án”.

Ông Phạm Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T Thuý phải chịu 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T Thuý nộp theo biên lai thu tiền số 0005821, ngày 18-02-2022 và số 0002710 ngày 21-11-2023, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu vào án phí ông N, bà Thuý phải chịu. Vậy, ông Lê Văn N, bà Dương Thị Thanh T còn phải nộp 3.150.000 đồng (ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

5. Trường hợp quyết định đã được thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Huỳnhà Thanhà Trà

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

Nguyễn Thế Phương

Đinhà Công Trường

Huỳnhà Thanhà Trà