TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM GIÀNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2018/DS-ST
Ngày: 14-5-2018.
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - HẢI DƯƠNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Đào.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Hồng Hà.
2. Ông Dương Văn Ngạn.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Vũ Thị Xuân - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Huyên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2018, tại Trụ sở, Toà án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2017/ST-DS ngày 30/10/2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2018/DS-QĐHPT ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa:

Nguyên đơn: Cụ Vũ Thị T, sinh năm 1931.

ĐKHKTT và nơi cư trú: thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T: Ông Vũ Văn Th1, sinh năm 1960.

ĐKHKTT và nơi cư trú: thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ T: Ông Nguyễn Thanh B - Luật sư, Văn phòng Luật sư TĐP.

Địa chỉ: Số 10 phố BTX, phường LTN, thành phố HD, tỉnh HD.

Ông Th1, ông B có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Vũ Văn Th2, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị Th3, sinh năm 1957.

Đều ĐKHKTT và nơi cư trú: thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD.

Có mặt tại phiên tòa.

<u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:</u>

1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1955.

2. Ông Vũ Văn Th1, sinh năm 1960.

3. Bà Vũ Thị K, sinh năm 1973.

4. Anh Vũ Văn Q, sinh năm 1980.

Đều cư trú: thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD.

5. Bà Vũ Thị C, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: số 5 ngõ 143, YV, GL, thành phố Hà Nội.

6. Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1967.

Nơi cư trú: thôn M, xã VH, huyện BG, tỉnh HD.

7. Bà Vũ Thị L3, sinh năm 1969.

Nơi cư trú: 4D/8, KP.3, TH, BH, ĐN.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà C, bà L1, bà K, bà L2: Ông Vũ Văn Th1, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD.

Ông Th1, bà K, bà L1, bà L2 có mặt tại phiên tòa.

Bà Chiến, bà L, anh Q vắng mặt tại phiên tòa (không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai nguyên đơn cụ Vũ Thị T trình bầy: Cụ và cụ Vũ Văn T2 kết hôn từ những năm 1950, hai cụ có chung một thửa đất số 33, tờ bản đồ số 12, diện tích 518m^2 đất ở tại ĐG, LĐ, CG, HD, theo bản đồ 299 thửa đất mang tên cụ Vũ Văn T2. Hai cụ sinh được 07 người con là Vũ Văn Th2, Vũ Văn Th1, Vũ Thị L, Vũ Thị C, Vũ Thị L2, Vũ Thị L3, Vũ Thị K. Ngày 25/8/1988 cụ T2 lập giấy tách thửa đất trên thành 02 thửa cho hai con trai là Vũ Văn Th2 và Vũ Văn Th1 (trong giấy tách đất có xác nhận của UBND xã LĐ), cụ thể: Ông Th2 được 288m^2, ông Th1 được 230m^2. Tuy nhiên trong sổ sách của chính quyền địa phương vẫn ghi chủ sử dụng thửa đất số 232 có diện tích 312m^2 là Vũ Văn T2, còn thửa 231 có diện tích 313m^2 ghi chủ sử dụng là Vũ Văn Th2. Mặc dù trong giấy tách đất có phần tách cho ông Th1 nhưng sổ sách của chính quyền địa phương vẫn thể hiện tên của cụ T2, còn phần đất của ông Th2 được tách đã có tên ông Th2 nên cụ nhất trí phần đất tách cho ông Th2, còn phần đất mang tên cụ T2 thì vẫn là của hai cụ, không thể xác định là của ông Th1 như giấy tách đất trên. Trong quá trình sử dụng đất hai cụ đã xây dựng nhà và công trình phụ trên phần đất của mình, còn ông Th2, bà Th3 cũng xây dựng nhà và công trình phụ trên phần đất mà cụ T2 đã tách cho. Đến năm 2000 cụ T2 chết không để lại di chúc, cụ vẫn sinh sống trên nhà đất đó, sau này cụ chuyển ra sinh sống cùng con trai út là Vũ Văn Th1, nhà đóng cửa để đấy, thỉnh thoảng cụ mới qua lại.

Năm 2008 ông Th2, bà Th3 xây dựng nhà đã lấn sang phần đất phía đông của thửa đất với diện tích khoảng 56m^2, phần lấn sang này ông Th2 và bà Th3 chỉ lát gạch đỏ làm sân, không xây dựng công trình trên đất. Năm 2016 bà Th3, cùng con trai là Vũ Văn Q đã tự ý phá toàn bộ nhà bếp của cụ ở phía đông của thửa đất và xây dựng lán lợp tôn trên diện tích đất khoảng 80m^2. Tổng số diện tích đất mà ông Th2, bà Th3 lấn chiếm của cụ khoảng 136m^2. Cụ đã nhiều lần đòi, thậm chí nhờ cả chính quyền địa phương can thiệp nhưng ông Th2 và bà Th3 không trả đất nên cụ làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng đề nghị Tòa án giải quyết 03 yêu cầu cụ thể như sau:

+. Đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất của cụ Vũ Thị T trong khối tài sản chung với cụ Vũ Văn T2 tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 11, diện tích 312m^2(theo bản đồ đo đạc năm 1993) tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD. Phần diện tích đất của cụ Vũ Văn T2 để lại là di sản thừa kế, cụ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

+. Đề nghị Tòa án buộc ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 phải trả lại cho cụ diện tích đất lấn chiếm khoảng 136m^2 về phía đông của thửa đất số 232, tờ bản đồ số 11, diện tích 312m^2(theo bản đồ đo đạc năm 1993) tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD. Đối với các công trình trên đất như phần lán lợp tôn dựng trên nền sân bê tông và phần sân lát gạch đỏ ông Th2, bà Th3 phải buộc tháo dỡ.

+. Đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị Th3 và anh Vũ Văn Q phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do hành vi hủy hoại tài sản là phá dỡ phần bếp, công trình phụ của cụ với giá trị 1.840.000đ.

Đến ngày 28/02/2018 cụ và bà Phạm Thị Th3 đã thỏa thuận xong về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Do vậy cụ đã có đơn xin rút yêu cầu giải quyết về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn Th1 trình bầy: Ông xác định lời trình bầy của cụ T là hoàn toàn đúng sự thật. Ông là con trai út của hai cụ, ông được cụ T ủy quyền tham gia tố tụng giải quyết vụ án. Bố mẹ ông được quyền sử dụng 518m^2, có tên trên bản đồ 299. Đến năm 1988 bố ông làm giấy tách đất cho hai anh em ông, trong gia đình ông không ai biết việc tách đất này nhưng đến nay ông cũng như mẹ và các anh chị em đều nhất trí. Trong giấy tách thể hiện thửa đất theo bản đồ 299 được tách làm 02 thửa, một thửa cho ông và một thửa cho ông Th2. Tuy nhiên theo tài liệu còn lưu trữ tại UBND xã LĐ thì 01 thửa mang tên ông Th2, còn 01 thửa vẫn mang tên bố ông Vũ Văn T2. Do vậy, ông xác định thửa đất số 232 tờ bản đồ số 11 diện tích 312m^2 là tài sản của bố mẹ ông. Năm 2000 bố ông chết không để lại di chúc,

mẹ ông vẫn sinh sống tại nhà đất đó đến năm 2008 thì chuyển ra sinh sống cùng với ông. Do mẹ ông không sống trên thửa đất đó nên ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 đã lấn chiếm diện tích đất khoảng 136m^2 và dựng một lán tôn. Bản thân ông cũng như mẹ ông đã nhiều lần trao đổi với ông Th2, bà Th3 yêu cầu trả đất và tháo dỡ công trình trên đất để mẹ ông làm nhà thờ, lấy chỗ đi lại cho các anh chị em trong gia đình nhưng ông bà Th2,Th3 không nhất trí nên mẹ ông đã làm đơn khởi kiện đến Tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th3 với mẹ ông đã thỏa thuận xong về yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nên mẹ ông đã tự nguyện rút yêu cầu này. Về hiện trạng thửa đất mang tên cụ T2, theo bản đồ đo đạc năm 1993 thì diện tích thửa đất là 312m^2, nay khi Tòa án đo đạc hiện trạng thực tế thì diện tích là 264m^2, về kích thước và các vị trí giáp ranh vẫn không thay đổi so với trước đây. Ông cũng nhất trí vì có thể do cách tích diện tích trước đây chưa được chính xác, đồng thời căn cứ vào hiện trang đo đạc thửa đất, ông xác định diện tích mà ông Th2 bà Th3 lấn chiếm sang phần diện tích đất của mẹ ông có tổng diện tích là 96,7m^2, không phải 136m^2 như mẹ ông khởi kiện ban đầu. Do vậy, ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa mẹ ông với ông Th2 bà Th3 từ 136m^2 đất xuống còn 96,7m^2 đất tại thửa đất số 232. Đối với các công trình xây dựng trên đất ông đề nghị Tòa án buộc bà Th3, ông Th2 phải tháo dỡ để trả lại đất cho mẹ ông. Đối với phần di sản của bố ông để lại, các anh chị em trong gia đình không đề nghị Tòa án chia thừa kế trong vụ án này. Sau này, nếu gia đình có tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ án khác. Ông nhất trí và giữ nguyên quan điểm khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của cụ T.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải bị đơn ông Vũ Văn Th2, bà Phạm Thị Th3 thống nhất trình bầy:

Ông bà kết hôn năm 1977, sau khi kết hôn cùng nhau chung sống với cụ T và cụ T2 một thời gian thì chuyển ra sống riêng nhà nhưng vẫn trên cùng thửa đất. Về nguồn gốc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 12 có diện tích 518m^2 mang tên cụ Vũ Văn T2 được Nhà nước cấp trước năm 1970. Trong quá trình chung sống cụ T2 vẫn nói với vợ chồng ông bà là cụ tách thửa đất trên làm 02 thửa, một thửa phía trong có diện tích 313m^2 cho ông Th2 còn một thửa phía ngoài có diện tích 312m^2 mang tên cụ. Thời điểm đó hai cụ vẫn sinh sống trên thửa đất mà hai cụ xây dựng nhà, còn vợ chồng ông bà sinh sống trên thửa đất cụ T2 tách cho, lối đi vào thửa đất là đi qua thửa của cụ T2. Đồng thời cụ T2 cũng tuyên bố nếu hai cụ còn sống thì hai cụ sử dụng thửa đất đó, khi hai cụ chết đi và cô L2 đi lấy chồng thì thửa đất của hai cụ sẽ là đất của vợ chồng ông bà. Việc tuyên bố trên cụ T2 chỉ nói bằng miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Đến năm 2000 cụ T2 chết không để lại di chúc, khoảng năm 2001 thì cô L2 đi lấy chồng, thửa đất chỉ có cụ T sinh sống đến năm 2008 thì ra ở với ông

Th1. Ông bà chưa bao giờ nghe hoặc nhìn thấy giấy cụ T2 tách đất cho hai con là ông Th2 và ông Th1, sau khi cụ T2 chết gia đình cũng chưa bao giờ họp và phân chia di sản thừa kế của cụ T2 để lại. Ông bà cũng không đề nghị Tòa án xem xét chia di sản thừa kế của cụ T2 để lại. Ông bà khẳng định toàn bộ thửa đất có nguồn gốc của cụ T2 hiện nay đã chuyển hết sang tên cho ông Vũ Văn Th2. Tòa án yêu cầu ông bà xuất trình giấy tờ chứng minh thửa đất mà nguyên đơn khởi kiện đã chuyển tên sang cho ông Th2, ông bà không xuất trình được và trình bầy việc quản lý các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất là của các cơ quan chức năng, ông bà chỉ là người dân nên không có để cung cấp cho Tòa án được. Nay cụ T khởi kiện đề nghị Tòa án xác nhận phần tài sản chung của hai cụ và yêu cầu ông bà phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 136m^2 đất ở về phía đông của thửa đất, sau đó rút xuống còn 96,7m^2 ông bà không nhất trí vì các lý do sau: Thứ nhất: Thửa đất đang tranh chấp hiện nay đã sang tên ông Th2, không có tên cụ T nên cụ T không có quyền khởi kiện. Thứ hai: Tại thời điểm này cụ T đã già nên không còn đủ tuổi để có thể khởi kiện ông bà. Thứ ba: Ông bà chỉ chấp nhận cho cụ T về nhà đất đó sinh sống chứ không chấp nhận trả đất cho cụ T. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T thì vợ chồng ông bà cũng không phải trả bất kỳ khoản tiền nào cho cụ T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ T thì ông bà sẽ tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất của cụ T gồm: 01 cổng, 01 lán lợp tôn trên nền xi măng và phần sân lát gạch đỏ hoặc ông bà yêu cầu cụ T mua lại toàn bộ công trình xây dựng trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án cụ T khởi kiện cả anh Vũ Văn Q là con trai của ông bà, ông bà khẳng định anh Q không có liên quan gì đến thửa đất cũng như công trình xây dựng trên thửa đất hiện đang tranh chấp nên đề nghị Tòa án không đưa anh Q vào tham gia tố tụng tại Tòa. Đối với phần bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng bà đã thỏa thuận xong với cụ T nên cụ T có đơn rút yêu cầu này, bà hoàn toàn nhất trí. Tại buổi hòa giải ngày 09/4/2018 ông Th1 đại diện theo ủy quyền của cụ T rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp từ 136m^2 xuống còn 96,7m^2, ông bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bầy:

+. Bà Vũ Thị L, bà Vũ Thị C, bà Vũ Thị L2, bà Vũ Thị L3 thống nhất trình bầy: Các bà đều là con ruột của hai cụ, Ông Th2 là anh trai còn bà Th3 là chị dâu của các bà. Bố mẹ các bà có thửa đất diện tích 518m^2 có tên trên bản đồ 299. Theo bản đồ năm 1993 thửa đất của bố mẹ ông bà được tách là 02 thửa, một thửa mang tên ông Th2, một thửa vẫn mang tên cụ T2 nhưng ông bà đều nhất trí với việc tách đất này. Các bà xác định mình không có công sức gì đóng góp trong khối tài sản chung của bố mẹ. Năm 2000 cụ T2 chết không để

lại di chúc và mẹ bà vẫn sinh sống tại nhà đất đó đến năm 2008 thì chuyển ra sống với ông Th1. Từ đó vợ chồng ông Th2, bà Th3 lấn chiếm đất và xây dựng các công trình trên đất như làm cổng, làm lán tôn, láng sân gạch đỏ. Nay cụ T khởi kiện và yêu cầu vợ chồng ông bà Th2 Th3 trả lại đất và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, các bà đều nhất trí. Các bà cũng không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết phần di sản của bố các bà để lại trong vụ án này.

+ Anh Vũ Văn Q trình bầy: Anh là cháu nội của cụ T và cụ T2, bố mẹ anh là ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3. Từ khi sinh ra anh đã sống cùng bố mẹ, ông bà trên thửa đất này. Anh xác định thửa đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc từ cụ T2 để lại cho bố anh và nay đất đã mang tên bố anh. Cụ T khởi kiện bố mẹ anh là không có căn cứ vì cụ T không có tên trong giấy tờ nhà đất, cụ T không có quyền khởi kiện. Anh cũng không liên quan gì đến thửa đất và công trình xây dựng trên đất mà cụ T khởi kiện. Toàn bộ vụ việc trên chỉ liên quan đến bố mẹ anh, anh không liên quan nên đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng tại Tòa. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng mà cụ T khởi kiện anh và mẹ anh, mẹ anh đã thỏa thuận xong với cụ T nên cụ đã rút yêu cầu khởi kiện này, anh hoàn toàn nhất trí. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh vì anh rất bận không thể tham gia tố tụng tại Tòa được.

Theo xác minh tại UBND xã LĐ: Thửa đất mà cụ T khởi kiện ông Th2 bà Th3, theo bản đồ 299 là thửa đất số 33 tờ bản đồ số 12 diện tích 518m^2 mang tên cụ Vũ Văn T2. Đến năm 1999 thửa đất trên được tách làm hai thửa gồm thửa đất số 232 tờ bản đồ số 11 diện tích 312m^2, mang tên cụ T2; thửa đất 231 tờ bản đồ số 11 diện tích 313m^2, mang tên ông Vũ Văn Th2. Về thủ tục tách đất hiện nay UBND xã không còn lưu trữ nhưng UBND xã xác định thủ tục là hợp pháp, các hộ dân đã sử dụng ổn định và xây dựng công trình trên đất từ năm 1993 đến nay. Về diện tích thửa đất mang tên cụ T2 có sự thay đổi từ 312m^2 xuống còn 264m^2, mặc dù kích thước các cạnh hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng như trước đây nhưng có thể trong quá trình tính toán diện tích có sự sai số dẫn đến sự thay đổi về diện tích đất trên. Khi giải quyết vụ án Tòa án phải căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để quyết định. Theo bản đồ 2008 thửa đất mang tên cụ T2 được tách làm 02 thửa: 01 thửa mang tên ông Vũ Văn Th1, 01 thửa mang tên ông Vũ Văn Th2. Tuy nhiên bản đồ 2008 không có giá trị pháp lý để xác định quyền sử dụng cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ T UBND xã đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Tại phiên toà:

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đối với yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và rút phần diện tích yêu cầu ông Th2 bà Th3 phải trả từ 136m^2 đất xuống còn 96,7m^2. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất của cụ T trong khối tài sản chung với cụ T2 và buộc ông Th2, bà Th3 phải trả phần diện tích đất lấn chiếm là 96,7m^2 đất ở tại thửa 232 tờ bản đồ số 11 (theo bản đồ 1993). Phần lấn chiếm về phía đông của thửa đất. Các công trình trên đất buộc bị đơn phải tháo dỡ vì nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng. Từ những phân tích đánh giá khách quan, toàn diện chứng cứ, đề nghị HĐXX: Áp dụng Điều 266 BLTTDS; Điều 175, 213, 458, 459 BLDS. Xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của bị đơn: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị T. Ông bà xác định: Thửa đất trên có nguồn gốc từ cụ T2, nay cụ T2 mất là tài sản chung của hai cụ nên cụ T có thể về đó sinh sống bất kỳ lúc nào chứ ông bà không đồng ý trả lại đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương xác định việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên toà chấp hành đúng qui định của BLTTDS, người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Q) chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật còn vắng mặt không có lý do tại các buổi làm việc do Tòa án triệu tập. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX: Áp dụng Điều 255; Điều 688 BLDS năm 2005; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị T: Xác định diện tích 264m^2 đất tại thửa 439 là tài sản chung của cụ Vũ Văn T2 và cụ Vũ Thị T. Buộc ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 phải trả diện tích 96,7m^2 đất tại thửa 439, tờ bản đồ 33 tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD cho cụ T tiếp tục quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

1. Về tố tụng:

+. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Q) vắng mặt không có lý do, tuy nhiên Tòa án đã triệu tập hợp lệ anh Q lần thứ 2. Căn cứ khoản 3 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

+. Tại đơn khởi kiện: Cụ T có 03 yêu cầu khởi kiện. Nay cụ có đơn xin rút một yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Xét việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng này của cụ là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, tại đơn cụ yêu cầu Tòa án buộc ông Th2, bà Th3 phải trả lại cho cụ tổng diện tích đất lấn chiếm là 136m^2, nay rút xuống còn 96,7m^2. Việc rút phần diện tích tranh chấp này của nguyên đơn được xác định là thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nên HĐXX sẽ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung:

[1]. Xét yêu cầu xác định quyền sử dụng đất là tài sản chung và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của cụ T thì thấy:

Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận thửa đất số 33 tờ bản đồ số 12 diện tích 518m^2 có nguồn gốc đất của cụ T và cụ T2. Trong quá trình sử dụng đất hai cụ đã xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 58,9m^2 trên đất và hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng. Phần trình bầy của các đương sự phù hợp với tài liệu còn lưu trữ tại UBND xã LĐ như sổ mục kê và bản đồ địa chính lập theo Chỉ thị 299; sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1993 đều thể hiện chủ sử dụng thửa đất tranh chấp mang tên Vũ Văn T2.

Đến ngày 25/8/1988 cụ T2 có đơn xin tách đất ở có xác nhận của chính quyền địa phương. Cụ thể cụ "*đề nghị các cấp chính quyền và UBND xã tách riêng đất cho cháu Th2 một nửa tôi đang ở*" nên chính quyền địa phương đã làm thủ tục tách thửa đất số 33 tờ bản đồ 12 của cụ T2 thành 02 thửa, một thửa mang tên cụ T2, một thửa mang tên ông Th2. Các đương sự đều nhất trí với việc tách đất của cụ T2. Ngoài ra không có tài liệu nào thể hiện việc chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất mang tên cụ T2 cho người khác. Mặc dù thửa đất trên chỉ mang tên cụ T2 nhưng thửa đất được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, căn cứ vào Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình xác định thửa đất trên là tài sản chung của hai cụ, đồng thời hai cụ được hưởng giá trị quyền sử dụng đất ngang nhau. Đối với diện tích thửa đất: Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1993 thể hiện. Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 11 có diện tích 312m^2 nhưng khi đi xem xét, thẩm định tại chỗ thì các cạnh của

thửa đất không có sự thay đổi nhưng tính tổng diện tích lại có sự thay đổi từ 312m^2 xuống còn 264m^2. Căn cứ vào Luật đất đai và hiện trạng sử dụng đất, HĐXX chấp nhận diện tích của thửa đất trên là 264m^2.

HĐXX chấp nhận diện tích 264m^2 đất tại thửa số 232, tờ bản đồ số 11 là tài sản chung của cụ T và cụ T2 (mỗi cụ được hưởng ½ diện tích đất: 264m^2 : 2 = 132m^2). Cụ T2 chết không để lại di chúc và các đồng thừa kế không yêu cầu chia thừa kế nên để có căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, HĐXX sẽ xác định phần diện tích đất của cụ T được hưởng trong thửa đất số 232 tờ bản đồ 11 cụ thể như sau:

Trên đất hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 với diện tích 58,9m^2 do hai cụ xây dựng về phía cuối của thửa đất vẫn còn nguyên vẹn và sử dụng được. Căn nhà trên là nơi thờ cúng tổ tiên, khi gia đình chưa có mâu thuẫn cụ T cùng các con vẫn tổ chức giỗ tết tại căn nhà chung này. Hiện nay cụ T cũng không có nhu cầu sử dụng để ở vì cụ vẫn sinh sống tại nhà ông Th1 nên đề nghị khi xác định phần đất của cụ trong khối tài sản chung của hai cụ thì để phần đất có nhà là di sản thừa kế của cụ T2 còn cụ được hưởng trên phần đất phía đông của thửa đất mà hiện nay ông Th2, bà Th3 đang lấn chiếm xây dựng công trình trên đất. HĐXX xét thấy, để đảm bảo quyền lợi cho các đồng thừa kế cũng như đảm bảo thuận lợi cho công tác thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật nên xác định phần đất mà cụ T được quyền sử dụng là 132m^2 đất (phần về phía đông của thửa đất mà hiện nay ông Th2, bà Th3 đã xây dựng công trình trên đất). Diện tích đất còn lại là 132m^2 của thửa số 232 tờ bản đồ 11 là di sản thừa kế của cụ Vũ Văn T2. Các đồng thừa kế không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với phần di sản này nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Do Hội đồng xét xử xác định phần đất mà cụ T được quyền sử dụng là 132m^2 đất nằm trên phần đất mà hiện nay ông Th2, bà Th3 đã xây dựng công trình trên đất nên cụ T có quyền khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với ông Th2, bà Th3. Phần ông Th2, bà Th3 lấn chiếm và xây dựng công trình trên đất có tổng diện tích 96,7m^2. Bản thân ông Th2, bà Th3 xác định: Ông bà làm các công trình trên thuộc phần đất của có nguồn gốc của cụ T2 nhưng sau khi cụ T2 chết thì thuộc quyền sử dụng của ông bà, cụ T không có tên trong bất kỳ giấy tờ gì nên không đồng ý trả lại. Ông bà khẳng định thửa đất trên là của ông bà nhưng ông bà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh mình có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất. Việc ông bà xây dựng công trình trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ T mà không được cụ đồng ý là xâm phạm vào quyền và lợi ích hợp pháp của cụ T được pháp luật bảo vệ. Do vậy yêu cầu khởi kiện của cụ T đòi lại 96,7m^2 đất là có căn cứ cần được chấp nhận.

[2] Đối với các công trình trên đất, giá trị công trình trên đất và hiện trạng sử dụng tài sản thì thấy:

Các công trình và giá trị còn lại của các công trình trên đất mà nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bầy gồm: 01 cổng sắt ở khu vực lán tôn có giá trị = 1.300.000đ; 01 lán tôn có diện tích 65,7m^2 (bao gồm cả nền bê tông và hoa sắt làm lán tôn) giá trị = 30.213.000đ; phần diện tích lấn chiếm đã được lát bằng gạch đỏ là 31m^2 có giá trị = 3.862.000đ. Ngoài ra không còn tài sản gì khác. Việc trình bầy thống nhất này của các đương sự phù hợp với nhau và phù hợp với thực tế xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Về giá trị đất Hội đồng định giá kết luận phần đất tranh chấp có vị trí 4, khu vực 1, giá trị 7.500.000đ/1m^2.

Xét như cầu sử dụng đất cũng như tài sản trên đất của nguyên, bị đơn thì thấy:

Đối với phần lán tôn và phần cổng sắt ở khu vực lán tôn có diện tích 65,7m^2, cho dù chưa được xây dựng kiên cố nhưng nó vẫn có giá trị sử dụng và được làm gọn gàng trên khuôn viên đất giao cho cụ T, nếu Hội đồng tuyên buộc bà Th3 và ông Th2 tháo dỡ thì ảnh hưởng đến mỹ quan thửa đất, cũng như việc tháo gỡ rất khó khăn bởi các hoa và trụ sắt được làm tương đối kiên cố trên đất, hơn nữa khi sử dụng đất cụ T vẫn có thể sử dụng để làm nơi chứa đồ, còn phần cổng sắt là phần cần thiết để đảm bảo an ninh cho ngôi nhà cũng như phần lán tôn nên Hội đồng xét xử tuyên buộc cụ T phải mua lại của ông Th2, bà Th3 toàn bộ phần lán lợp tôn và cổng sắt có tổng giá trị là: 31.513.000đ (30.213.000đ + 1.300.000đ = 31.513.000đ)

Đối với phần diện tích 31m^2 ông Th2 bà Th3 lấn chiếm và đã lát gạch đỏ trên đất, nay cụ T yêu cầu trả lại đất và tháo dỡ phần gạch đã lát vì cụ không có nhu cầu sử dụng, xét thấy phần diện tích đất 31m^2 nằm giáp với phần nhà đã xây kiên cố của ông Th2 bà Th3 và cũng là lối đi duy nhất vào thửa đất số 231 của ông Th2 được cụ T2 tách cho năm 1988. Do vậy nếu HĐXX buộc ông Th2 và bà Th3 trả cụ T bằng hiện vật 31m^2 đất thì không đảm bảo cho lối đi của thửa đất số 231 phía trong. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự và lối đi của hộ liền kề, HĐXX buộc ông Th2 bà Th3 phải trả lại cụ T 31m^2 đất nhưng được tính bằng tiền là 232.500.000đ. (31m^2 x 7.500.000đ/m^2 = 232.500.000đ). Trên phần diện tích đất 31m^2 có phần cổng do ông Th2, bà Th3 xây dựng nên ông bà tiếp tục quản lý sử dụng phần cổng đó.

Như vậy, tổng số diện tích đất mà cụ T được hưởng bằng hiện vật là 101m^2 theo hình vẽ MNKI có cách cạnh như sau: Cạnh MN giáp với phần còn lại của thửa đất số 232 = 11,25m; cạnh NK giáp với đường ngõ xóm = 8,75m; cạnh KI giáp với phần đất nhà ông Th2 và bà Th3 = 11,05m; cạnh IM

giáp với thửa đất số 231 của ông Th2 = 9,1m và được hưởng bằng tiền là 232.500.000đ.

Tại phiên tòa, các đương sự tự nguyện xác định: Trường hợp Tòa án chia đất cho các bên, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phần diện tích đất của bên nào phạm vào một phần công trình trên đất của bên kia, thì bên có công trình sẽ tự nguyện tháo dỡ.

[3]. Về chi phí định giá: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4]. Về án phí: Cụ Vũ Thị T, Ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1]. Áp dụng: Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 213; Điều 218; Điều 254; Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 228; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai. Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2]. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của cụ Vũ Thị T về việc: Đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị Th3 và anh Vũ Văn Q bồi thường số tiền 1.840.000đ.

2. Xác định quyền sử dụng 264m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 11, thửa đất 232 tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD là tài sản chung của cụ Vũ Văn T2 và cụ Vũ Thị T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Vũ Thị T. Buộc ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 phải trả lại cho cụ Vũ Thị T diện tích 65,7m^2 đất (phần đất có lán tôn) và diện tích 31m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 11, thửa đất số 232 tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD. Tổng diện tích đất là 96,7m^2. Cụ thể như sau:

+. Giao cho cụ Vũ Thị T được quyền sử dụng 101m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 11, thửa đất số 232 tại thôn Đông Giao, xã LĐ, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo hình vẽ MNKI (có sơ đồ kèm theo bản án). Cụ thể các cạnh: Cạnh MN = 11,25m; cạnh NK = 8,75m; cạnh KI = 11,05m; cạnh IM = 9,1m. *(Cạnh MN giáp với phần còn lại của thửa đất số 232 = 11,25m; cạnh NK giáp với đường ngõ xóm = 8,75; cạnh KI giáp với phần đất nhà ông Th2 và bà Th3 = 11,05m; cạnh IM giáp với thửa đất số 231 của ông Th2 = 9,1m).*

+. Giao cho cụ Vũ Thị T được quyền sở hữu 01 lán tôn có nền lát xi măng diện tích 65,7m^2 trị giá là 30.213.000đ và 01 cổng sắt gắn liền với lán tôn có trị giá là 1.300.000đ. Buộc cụ T phải có trách nhiệm thanh toán cho

ông Vũ Văn Th2, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị Th3, sinh năm 1957, địa chỉ: thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD số tiền 31.513.000đ (cụ thể: 30.213.000đ + 1.300.000đ = 31.513.000đ) (ba mươi mốt triệu năm trăm mười ba nghìn đồng chẵn).

+. Giao cho ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 được quyền sử dụng diện tích 31m^2 đất ở tại tờ bản đồ số 11, thửa đất số 232 tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD theo hình vẽ IFEK (có sơ đồ kèm theo bản án). Cụ thể các cạnh: Cạnh IF = 2,65m; cạnh FE = 11m; cạnh EK = 03m; cạnh KI = 11,05m. *(Cạnh IF giáp thửa đất số 231 nhà ông Th2 = 2,65m; cạnh FE giáp thửa đất nhà ông Th2, bà Th3 = 11m; cạnh EK giáp đường ngõ xóm = 03m; cạnh KI giáp phần đất của cụ T = 11,05m).* Buộc ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 phải có trách nhiệm thanh toán cho cụ Vũ Thị T, sinh năm 1931, địa chỉ thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD số tiền 232.500.000đ. (31m^2 x 7.500.000đ/m^2 = 232.500.000đ). Trên phần diện tích đất 31m^2 có phần cổng do ông Th2, bà Th3 xây dựng nên ông Th2, bà Th3 tiếp tục quản lý sử dụng phần cổng đó.

Tạm giao cho cụ Vũ Thị T tiếp tục sử dụng 132m^2 còn lại của tờ bản đồ số 11, thửa đất số 232 tại thôn ĐG, xã LĐ, huyện CG, tỉnh HD là di sản của cụ Vũ Văn T2 để lại. (có sơ đồ kèm theo).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất 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 quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất của bên nào phạm vào một phần công trình trên đất của bên kia, thì bên có công trình sẽ tự nguyện tháo dỡ.

[3]. Về án phí: Cụ Vũ Thị T, ông Vũ Văn Th2 và bà Phạm Thị Th3 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Th1, bà L, bà L2, bà C, bà L3, bà K) có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Quyền) có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc Tòa án niêm yết bản án.

Theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 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:
- VKSND huyện Cẩm Giàng
- Chi cục THA dân sự huyện Cẩm Giàng
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Phạm Thị Đào