TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU PHONG
TỈNH QUẢNG TRỊ

Bản án số: 03 /2020/DS-ST
Ngày: 20-8-2020
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa ông Đặng Trọng N với bà Nguyễn Thị Thu H.

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 HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hồng Phước.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Duy Ninh.
2. Bà Lê Thị Thúy Vân.

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Đăng Khoa - Thư ký Toà án nhân dân huyện Triệu Phong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ An - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2020, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2020/TLST- DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên toà số 07/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Trọng N, sinh năm 1959.

Nơi cư trú: Số nhà 12/200 đường Phan Châu Trinh, phường Phước Vĩnh, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Ngọc Mậu - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Tín Pháp; địa chỉ: Số 04 đường Bến Hải, phường 5, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 01/01/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/01/2020; ý kiến tại phiên hòa giải ngày 13/3/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2013, ông Đặng Trọng N được UBND huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cấp hai thửa đất gồm thửa đất 780, tờ bản đồ số 07, diện tích 160 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824572 ngày 17/6/2013 và thửa đất số 781, tờ bản đồ số 07, diện tích 160 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BI 824573 ngày 17/6/2013. Hai thửa đất này liền kề nhau tại thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị. Ranh giới thửa đất số 780 được xác định: Phía Đông – Bắc giáp thửa đất 781; phía Tây – Nam giáp đất ông Chiến; phía Tây – Bắc giáp đường quy hoạch; phía Đông – Nam giáp đất ông Uynh. Ranh giới thửa đất số 781 được xác định: Phía Đông – Bắc giáp đất UBND xã quản lý; phía Tây – Nam giáp thửa đất số 780; phía Tây – Bắc giáp đường quy hoạch; phía Đông – Nam giáp đất bà Thiên.

Vào năm 2017, ông Đặng Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu H đăng ký kết hôn hợp pháp và sau một thời gian chung sống do xảy ra nhiều mâu thuẫn, tính tình không hợp nên hai bên thuận tình ly hôn và được Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong ra Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2019/QĐST-HNGĐ ngày 22/5/2019. Trong quá trình hôn nhân tồn tại, do nhận thức không đúng về tài sản chung, tài sản riêng nên bà Hằng đã có hành vi không đúng, cụ thể vào tháng 3/2019 bà H đã vào H lấy toàn bộ giấy tờ của ông N trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 780 và thửa đất số 781 và sau khi ly hôn, bà H đã làm nhà bằng tre, lợp tôn trên đất và cố tình chiếm giữ, ngăn cản quyền sử dụng đất của ông N đối với hai thửa đất số 780 và thửa đất 781, tờ bản đồ số 07. Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà H phải tháo dỡ phần xây dựng nhà tạm trên đất, trả lại nguyên trạng hai thửa đất số 780 và thửa đất số 781 kèm theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824572 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 824573 do UBND huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Đặng Trọng N.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 30/01/2020, ý kiến tại phiên hòa giải ngày 13/3/2020 và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Thửa đất số 780 và thửa đất số 781, cùng tờ bản đồ số 07 và có cùng diện tích 160m^2, tại thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị là do ông N chuyển nhượng cho bà H vào năm 2018 bằng giấy viết tay do ông N tự nguyện viết và giao cho bà H là cơ sở để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiện tại ông N giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đang quản lý chứ không phải như ông N trình bày là bà H lấy trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nói trên. Vào tháng 4/2018, ông N làm nhà tại H và có nhờ bà H vay mượn các khoản tiền, cụ thể: Ngày 01/9/2018 ông N nhờ bà H vay lương của bà H tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Triệu Phong – Chi nhánh Vĩnh Định để vay số tiền 150.000.000 đồng; ngày 01/10/2018 ông Nnhờ bà Hằng của bà Hoàng Thị Hoài, cư trú tại: Khu phố 1, phường 1, thị xã Quảng Trị số tiền 200.000.000 đồng; tháng 01/2019 ông N lại tiếp tục nhờ bà H vay của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị xã Quảng Trị với số tiền 250.000.000 đồng.

Nay bà H không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Trọng N về việc buộc bà H phải trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 780 và thửa đất số 781, cùng tờ bản đồ số 07 và có cùng diện tích 160m^2 cho ông N; bà H yêu cầu ông Nghĩa phải thực hiện một trong hai phương án, hoặc là ông Đặng Trọng Nghĩa

phải trả các khoản vay trên với tiền gốc và lãi 700.000.000 đồng; hoặc là ông N phải tiếp tục hoàn thiện thủ tục hợp pháp sang tên hai lô đất trên cho bà Hằng.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về phần thủ tục: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai, khoản 7 Điều 237 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Trọng N. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà tạm xây dựng trên thửa đất số 780, tờ bản đồ số 7, tại thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị. Trả lại cho ông Đặng Trọng N thửa đất số 780 (160m^2) và thửa đất 781 (160m^2) đều thuộc tờ bản đồ số 07, tại thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị. Trả lại cho ông Đặng Trọng N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đấtt số BI 824572 ngày 17/6/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824573 ngày 17/6/2013 đều được UBND huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Đặng Trọng N.

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đặng Trọng N chấp nhận chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, ông Đặng Trọng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải tháo dở nhà tạm trên đất để trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 07 cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số BI 824572 ngày 17/6/2013 và tại thửa đất số 781, tờ bản đồ số 07 cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất số BI 824573 ngày 17/6/2013 của UBND huyện Triệu Phong cấp cho ông Đặng Trọng N. Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất số 780, tờ bản đồ số 07, diện tích 160m^2 và thửa đất số 781, tờ bản đồ số 07, diện tích 160m^2, tại thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị là do bà Nguyễn Thị Thu H đấu trúng khi UBND huyện Triệu Phong tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị theo Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất số 1888/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND huyện Triệu Phong. Tuy nhiên, sau khi bà H đấu trúng hai lô đất nói trên và được UBND huyện Triệu Phong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì đến ngày 26/4/2013, bà Nguyễn Thị Thu Hđã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 07 và thửa đất số 781, tờ bản đồ số 07 cho ông Đặng Trọng N, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Triệu Thành, huyện

Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị vào ngày 26/4/2013, sau đó UBND huyện Triệu Phong đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824572 ngày 17/6/2013 đối với thửa đất số 780, tờ bản đồ số 07, diện tích 160m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824573 ngày 17/6/2013 đối với thửa đất số 781, tờ bản đồ số 07 diện tích 160 m^2 cho ông Đặng Trọng N. Năm 2017, ông Đặng Trọng N kết hôn với bà Nguyễn Thị Thu H, quá trình chung sống vợ chồng mâu thuẫn và đã thuận tình ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2019/QĐST-HNGĐ ngày 22/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong. Như vậy, tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 780, tờ bản đồ số 07 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 781 tờ bản đồ số 07 được UBND huyện Triệu Phong cấp cho ông Na trước khi ông N đăng ký kết hôn với bà H là tài sản có trước khi kết hôn nên được xác định là tài sản riêng của ông Đặng Trọng N. Bà H cũng không có chứng cứ chứng minh tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất 780 và thửa đất 781 đã nhập vào tài sản chung của vợ chồng. Mặt khác, bà H cho rằng ông N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất tại thửa 780, tờ bản đồ số 07 diện tích 160 m^2 và thửa đất 781, tờ bản đồ số 07 diện tích 160 m^2 cho bà H bằng giấy viết tay đề ngày 30/9/2018, thì thấy rằng giấy viết tay này chỉ do ông N viết và ký tên, không được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên giao dịch dân sự này vô hiệu, phía bà H cũng chưa thực hiện nghĩa vụ gì đối với ông Nghĩa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chổ hai thửa đất đang tranh chấp giữa ông Đặng Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu H thì diện tích đất đo thực tế và diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824572 ngày 17/6/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824573 ngày 17/6/2013 không có gì thay đổi. Tuy nhiên, trên đất bà Nguyễn Thị Thu H đã làm một ngôi nhà tạm, cột gổ, đòn tay bằng tre, lợp Brôximăng, xung quanh được bao che bằng tấm Brôximăng có diện tích 52 m^2 (chiều dài 5,2 m, chiều rộng 10 m). Việc bà H làm nhà tạm trên đất của ông N là trái pháp luật; cần buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải tháo dở toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất tại thửa 780 tờ bản đồ số 07 và thửa 781, tờ bản đồ số 07 cùng hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824572 ngày 17/6/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 824573 ngày 17/6/2013 cho ông Đặng Trọng N.

Đối với yêu cầu của bà H về việc giải quyết các khoản nợ mà ông Nnhờ bà Hằng vay của các tổ chức, cá nhân với tổng cộng số tiền gốc và lãi 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án yêu cầu bà H nộp tạm ứng án phí nhưng bà H không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án không xem xét, bà H có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.600.000 đồng; ông Đặng Trọng N chấp nhận chịu toàn bộ số tiền 2.600.000 đồng (ông Nghĩa đã nộp đủ).

[3] Về án phí: Ông Đặng Trọng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Thu H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại

khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố Tụng dân sự và điểm b khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai 2014; khoản 2 Điều 237 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 43 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Trọng N. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà tạm làm bằng cột gỗ, đòn tay bằng tre, lợp Brôximăng, xung quanh được bao che bằng tấm Brôximăng có diện tích 52 m^2 (chiều dài 5,2 m, chiều rộng 10 m) để trả lại cho ông Đặng Trọng Ng thửa đất số 780, tờ bản đồ số 07, diện tích 160 m^2 và thửa đất số 781, tờ bản đồ số 07, diện tích 160m^2, tại thôn An Tiêm, xã Triệu Thành, huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị và trả lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824572 ngày 17/6/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824573 ngày 17/6/2013 do UBND huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị cấp cho ông Đặng Trọng N.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đặng Trọng N chấp nhận chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.600.000 đồng (ông Nghĩa đã nộp đủ).

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thu Hphải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Đặng Trọng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đặng Trọng Nghĩa số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004546 ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Phan Hồng Phước

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh QT;*
- *VKSND huyện TP;*
- *Chi cục THADS huyện TP;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, văn thư.*