TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST
Ngày: 30/5/2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*:* Ông Phạm Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Dung

Ông Lê Đức Hiền

- **Thư ký phiên tòa**: Ông Nguyễn Văn Quý - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa**: Bà Đỗ Thị Minh Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/20122QĐXXST – DS ngày 26/4/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơ*n: Bà Lê Thị H, sinh năm 1967

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố PN, phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Chị Đào Kim T, sinh năm 1987

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố PT, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn và lời trình bày của nguyên đơn:

Năm 2012 bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Cát thửa đất số 69, tờ bản đồ số 47, diện tích 278,6m^2 tại địa chỉ: Khu phố Hưng Thịnh, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Bà H đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488348 ngày 10/4/2012. Giáp ranh với thửa đất của bà H là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 47, diện tích 372,2m^2 của chị Đào Kim T, vị trí giáp ranh tại cạnh phía đông thửa đất của bà H.

Năm 2019 bà H chuẩn bị xây dựng nhà ở trên thửa đất thì phát hiện chị Đào Kim T sử dụng đất lấn qua thửa đất của bà H. Kết quả đo đạc đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long xác định diện tích đất chị T sử dụng lấn qua đất của bà H là 40,7m^2, một phần diện tích đất 40,7m^2 chị T đã xây dựng nhà ở kiên cố.

Tại đơn khởi kiện, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Đào Kim T phải trả lại cho bà H 40,7m^2 đất, đồng thời yêu cầu chị buộc chị T phải di dời toàn bộ nhà cửa ra khỏi diện tích đất này. Tại phiên tòa bà H thay đổi nội dung khởi kiện như sau: Trong diện tích đất 40.7m^2 tranh chấp, phần đất mà chị T đã xây dựng nhà ở thì bà H đồng ý giao cho chị T sử dụng, chị T phải trả giá trị đất tính bằng tiền theo giá đất mà Hội đồng định giá tài sản đã định; phần còn lại buộc chị T trả đất cho bà H.

Bị đơn: Đào Thị Kim T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi xét xử sơ thẩm nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của chị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết, quan hệ tranh chấp và thành phần tham gia tố tụng. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng. Bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không tham gia phiên họp, phiên tòa, không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Bà Lê Thị H yêu cầu bà Đào Kim T trả lại diện tích đất 40,7m^2 và có nghĩa vụ di dời các công trình đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm. Tại phiên tòa bà H thay đổi yêu cầu: Trong diện tích đất tranh chấp, phần bà T đã xây dựng nhà ở kiên cố thì để bà T tiếp tục sử dụng và bà T phải thanh toán tiền đất này cho bà H; phần đất bà T sử dụng làm sân và hàng rào thì phải trả lại đất cho bà H. Yêu cầu này là phù hợp pháp luật nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu thay đổi tại phiên tòa của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Tranh chấp giữa bà Lê Thị H và chị Đào Kim T là tranh chấp quyền sử dụng đất; diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố Hưng Thịnh, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

[2] Về người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn Cát là người chuyển nhượng đất cho bà H, nay ông Cát không có yêu cầu gì; ông Đặng Ngọc Lâm và anh Võ Thành Chiến đã có văn bản xác định thửa đất số 69, tờ bản đồ số 47 mà Tòa án đang giải quyết tranh chấp là tài sản riêng của là Lê Thị H. Việc giải quyết vụ án cũng không ảnh hưởng gì đến quyền và nghĩa vụ của ông Cát, ông Lâm và anh Chiến nên ông Cát, ông Lâm, anh Chiến không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Chị Đào Kim T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt chị T.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu Chị Đào Kim T phải trả lại cho bà H diện tích đất 40,7m^2. Đây thuộc trường hợp Bảo vệ quyền sở hữu và quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất nên áp dụng các quy định tại Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự để giải quyết.

[3] Xét yêu cầu của bà Lê Thị H:

Bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất số 69, tờ bản đồ số 47 từ ông Nguyễn Văn Cát vào năm 2012 với diện tích 276,8m^2; chị Đào Kim T nhận chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 47 từ bà Đào Thị Hoa vào năm 2018, chuyển nhượng nguyên thửa diện tích 372,2m^2. Tình trạng đất khi nhận chuyển nhượng thì đất của bà H là đất trống còn đất của chị T đã được chủ cũ sử dụng làm nhà ở, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì chị T phá bỏ nhà cũ và xây dựng lại nhà mới như hiện trạng hiện nay. Trước khi nhận chuyển nhượng thì giữa các chủ đất cũ không hề có tranh chấp về ranh giới. Từ khi bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 69 vào năm 2012 cho đến khi bà Đào Thị Hoa chuyển nhượng thửa đất số 12 cho chị Đào Kim T thì giữa bà Hoa và bà H cũng không có tranh chấp. Như vậy có căn cứ xác định tranh chấp xảy ra do chị Đào Kim T xây dựng nhà không đúng với ranh giới giữa thửa đất số 12 của chị T với thửa đất số 69 của bà H, cụ thể là chị T đã xây dựng nhà, hàng rào lấn qua thửa đất của Bà H với diện tích là 40,7m^2. Đây là lỗi của chị T nên bà H khởi kiện yêu cầu chị T trả lại phần đất lấn chiếm 40,7m^2 là có căn cứ. Tại phiên tòa bà H thay đổi yêu cầu, cụ thể là: Trong diện tích đất tranh chấp, phần Chị T đã xây dựng nhà thì bà H đồng ý giao cho chị T tiếp tục sử dụng, đối với phần này thì yêu cầu chị T thanh toán giá trị đất cho bà H; phần đất còn lại thì buộc chị T trả lại cho bà H.

Về thực tế sử dụng đất hiện nay: Trên diện tích đất 40,7m^2 tranh chấp hiện nay do chị Đào Kim T sử dụng, chị T đã xây dựng nhà ở kiên cố trên diện tích 36,2m^2 nên không thể di dời, phần diện tích 4,5m^2 còn lại được chị T sử dụng làm sân, cạnh giáp ranh với đất của bà H, chị T đã làm hàng rào sắt có móng xây bằng gạch, hàng rào sắt này có một phần là 1,2m^2 nằm lệnh qua phía thửa đất của bà H. Như vậy để thuận lợi cho việc sử dụng đất của hai đương sự, cũng như việc bảo đảm thi hành bản án thì cần giao một phần diện tích đất tranh chấp là 36,2m^2 (phần chị T đã xây nhà) và 3,3m^2 (phần chị T sử dụng làm sân) cho chị T sử dụng, chị T phải trả giá trị phần đất này cho bà H. Phần đất tranh chấp còn lại là 1,2m^2 cần buộc chị T phải trả cho bà H.

Theo kết quả định giá tài sản tranh chấp thì 1m2 đất có giá trị là 7.000.000đ. Như vậy giá trị đất mà chị T phải trả cho bà H là (36,2m2 + 3,3m2) x 7.000.000đ/1m^2 = 276.500.000đ (hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Chị T còn phải di dời hàng rào sắt móng xây bằng gạch ra khỏi diện tích đất 1,2m2 để trả đất cho bà H.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định và Định giá tài sản tranh chấp, chi phí hết 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), số tiền này do bà Lê Thị H nộp tạm ứng. Do yêu cầu của bà H được Tòa án chấp nhận nên chị T phải chịu phần chi phí tố tụng này. Buộc chị T phải hoàn trả cho bà H 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

Bà Lê Thị H cũng phải nộp tiền chi phí đo đạc đất tranh chấp hết 3.382.000đ (ba triệu ba trăm tám mươi hai nghìn đồng) nên buộc chị T phải trả số tiền này cho bà H.

Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tại phiên tòa về phần giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H được chấp nhận nên chị Đào Kim T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể là: 284.900.000 đ x 5% = 14.245.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H.

Giao cho chị Đào Kim T diện tích đất 39,5m^2 tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại khu phố Hưng Thịnh, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất của chị T cạnh dài 38,16m + 9,10m, phía tây giáp phần còn lại của thửa đất số 69 của bà H, có cạnh dài 28,84m + 9,04m; phía nam là một phần cạnh phía nam của thửa đất số 69 dài 1,9m. Chị Đào Kim T phải trả cho bà Lê Thị H giá trị diện tích đất 39,5m^2 này là 276.500.000đ (hai trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc chị Đào Kim T phải trả cho bà Lê Thị H diện tích đất 1,2m^2 tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 47, địa chỉ tại khu phố Hưng Thịnh, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: phía bắc giáp đường đất, cạnh dài 0,16m; phía nam giáp đất thuộc thửa số 69 của bà H, cạnh dài 0,13m; phía đông giáp đất thuộc thửa số 69 đã giao cho chị T, cạnh dài 9,04m; phía tây giáp đất thuộc thửa đất số 69 của bà H, cạnh dài 9,04m. Chị Đào Kin T phải di dời hàng rào bằng sắt móng xây gạch ra khỏi diện tích đất này để trả đất cho bà H.

(có sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp kèm theo)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ tới Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để đăng ký biến động về đất cho đúng với diện tích, vị trí như bản án đã tuyên.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả các khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp Bản án này 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, 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.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Đào Kim T phải trả lại cho bà Lê Thị H 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp và 3.382.000 đồng (ba triệu ba trăm tám mươi hai nghìn đồng) tiền phí đo đạc đất tranh chấp.

3. Về án phí: Chị Đào Kim T phải chịu 14.245.000 đồng (mười bốn triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Lê Thị H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002535 ngày 15/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Phạm Bình

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước
-VKSND TX Bình Long.
-Chi cục THADS TX Bình Long.
-Các đương sự.
-Lưu hồ sơ.