

Bản án số: 15/2017/DS-ST

Ngày: 27/9/2017

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN F – TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Lâm

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Dân
2. Bà Hà Thị Thanh

- Th- ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện F.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện F tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy - KSV.

Hôm nay ngày 27/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện F xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2017/TLST- DS ngày 19/4/2017 về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất* theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 34/2017/QĐXX-ST ngày 11/9/2017 giữa các đ- ơng sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị A** - sinh năm 1974

Nơi ĐKNKTT: Thôn D, xã E, huyện F, tỉnh Thanh hóa.

Nơi ở hiện nay: Thôn D, xã E, huyện F, tỉnh Thanh hóa.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Hữu B** - sinh năm 1964

Bà **Trương Thị C** – sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện F, tỉnh Thanh hóa.

Tại phiên tòa có mặt chị A, ông B, bà C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện vụ án ngày 17/11/2016 và bản tự khai nguyên đơn chị Nguyễn Thị A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 756 m² tại Thôn D, xã E, huyện F, tỉnh Thanh Hóa là của bà Trịnh Thị G chuyển nhượng cho chị; Mục đích sử dụng đất là trồng cây hàng năm; bà Trịnh Thị G chuyển nhượng cho chị ngày 15/10/2006. Khi bà G chuyển nhượng thửa đất trên cho chị, thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng được lập bằng giấy viết tay. Thửa đất này ban đầu là bà G nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hữu B, bà Trương Thị C từ ngày 10/6/2003, việc chuyển nhượng hai bên

có viết giấy tay với nhau. Sau đó, bà **G** không có như cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho chị.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, chị đã làm thủ tục đề nghị UBND xã **E** lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Ngày 04/5/2011 UBND huyện **F** đã xem xét và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 662, tờ bản đồ số 18, diện tích 756m² cho chị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 053113, số vào sổ giấy chứng nhận: CH 00067.

Đối với phần đất còn lại, năm 2008 gia đình ông **B**, bà **C** đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hữu **B**, thửa đất số 229, tờ bản đồ số 18, diện tích còn lại là 893,9 m².

Tại giấy chuyển nhượng ngày 10/6/2003 giữa bà **G** và vợ chồng anh **B**, bà **C** thì ông bà có nói nếu không chuộc lại được thửa đất trên (sau này là thửa 662) thì gia đình ông bà sẽ phá dỡ hết để giao lại đủ số diện tích đất đã thống nhất với gia đình nhà bà **G**.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên cuối năm 2011 chị đi làm ăn xa, không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên. Lợi dụng việc đó, vợ chồng ông **B** đã lấn chiếm toàn bộ thửa đất trên để sử dụng. Đầu năm 2015 chị về sinh sống tại địa p**A** thì thấy ông **B**, bà **C** đã xây dựng một số công trình trên đất và sử dụng đất trồng hoa màu. Vị trí thửa đất 662 của chị có ranh giới như sau:

- Phía Bắc giáp thửa đất số 229 (đất của gia đình ông **B**, bà **C**) dài 84,1m;
- Phía Đông giáp thửa đất số 214 (đất ông Dũng) rộng 9m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 239 (đất nhà ông Thủy) dài 83,9m;
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh, chiều rộng 9m;

Bản thân chị đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông **B**, bà **C** trả lại đất cho chị, nhưng gia đình ông **B**, bà **C** không trả. Chị đã đề nghị UBND xã **E** hòa giải việc tranh chấp giữa chị và gia đình ông **B** nhưng không thành. Nay chị làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện **F** giải quyết:

Yêu cầu ông Nguyễn Hữu **B**, bà Trương Thị **C** phải tháo dỡ, di dời những công trình xây dựng trên đất, thu hoạch hoa màu, di chuyển cây cối gia đình ông **B** trồng trên đất và trả lại cho chị toàn bộ thửa đất số 662, tờ bản đồ số 18, diện tích đất là 756m² tại thôn **D**, xã **E**, huyện **F**.

*Tại bản tự khai ngày 3/5/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Nguyễn Hữu **B**, bà Trương Thị **C** trình bày:*

Gia đình ông bà có thửa đất tại thôn **D**, xã **E**, huyện **F**, tỉnh Thanh Hóa. Phía Tây giáp mặt đường Hồ Chí Minh dài là 19,5m; Phía Bắc giáp nhà ông Lâm; Phía Nam giáp nhà ông **H**; Phía Đông giáp nhà ông **I**. Năm 2003 do gia đình ông bà nợ tiền bà Trịnh Thị **G** 4.000.000 đồng và không có tiền trả nên ông bà đã cắt đất vườn đằng sau là 8m cách đường Hồ Chí Minh 27m; Năm 2008 gia đình ông bà đã làm thủ tục và được UBND huyện **F** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hữu **B**.

Thửa đất gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 229, vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh rộng 10,5 m;

- Phía Bắc một cạnh tiếp giáp với thửa số 230 dài 77,1m, một cạnh tiếp giáp với thửa 210 dài 8,2m;
- Phía Đông giáp thửa số 214 rộng 19,2m;
- Phía Nam giáp thửa số 662 dài 84,1m.

Gia đình ông bà không hiểu vì sao UBND xã E và UBND huyện F lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu 09m mặt đường Hồ Chí Minh cho ông bà; theo ông bà thửa đất số 662 cấp cho chị A cũng là mảnh đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông bà. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông bà cũng đã đến UBND xã E để hỏi và thắc mắc bằng lời nói, nhưng gia đình ông bà không làm đơn khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Nay chị Nguyễn Thị A khởi kiện đòi với ông bà, buộc ông bà phải di dời các công trình, cây cối hoa màu và trả lại quyền sử dụng đất thửa số 662 cho chị A. Quan điểm của ông bà là không đồng ý vì thửa đất số 662 thuộc quyền sử dụng của ông bà. Chị A không có quyền khởi kiện ông bà vì ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị A. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị A là cấp cC lên mảnh đất thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Tất cả các giai đoạn từ khi thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đã được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị HĐXX xem xét, đánh giá chứng cứ trên cơ sở quy định của pháp luật để đưa ra quyết định đúng đắn, chính xác, khách quan nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Đề nghị HĐXX: chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị A.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị A vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện của mình; gia đình ông Nguyễn Hữu B, bà Trương Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả hỏi tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Qua lời nại của các bên đương sự thì thấy rằng: Thửa đất số 229 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông B, bà C và thửa đất số 662 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị A có nguồn gốc trước đây là của gia đình ông B, bà C; diện tích mảnh đất là 1649,9m². Sau đó ngày 10/6/2003 gia đình ông B, bà C có chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị G theo hợp đồng viết tay tổng diện tích là 756m²; vị trí thửa đất: Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh rộng 9m, chiều rộng đằng sau là 9m, chiều sâu một bên là 83,9m, một bên là 84,7m. Năm 2006 thì bà Trịnh Thị G đã nhượng lại phần đất trên cho chị Nguyễn Thị A. Việc gia đình ông B, bà C nại: Gia đình ông bà chuyển nhượng cho bà G 8m đất vườn cách đường Hồ Chí Minh 27m, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay ông bà không xuất trình được tài liệu

chứng cứ nào chứng minh cho lời nại của mình; chị **A** đã cung cấp cho Tòa án giấy chuyển nhượng gốc giữa gia đình ông **B**, bà **C** và bà **G**. Sau khi chuyển nhượng phần đất còn lại của gia đình ông **B**, bà **C** có mặt đường Hồ Chí Minh rộng là 10,5m diện tích 893,9m², năm 2008 gia đình nhà ông **B**, bà **C** làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Hữu **B**. Đồng thời tách mảnh đất cũ của gia đình ông **B**, bà **C** thành 02 thửa: Thửa đất số 229 của gia đình ông **B**, bà **C** và thửa đất số 662 của chị **A**.

Đến năm 2011 chị **A** mới làm thủ tục và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 662 mang tên chị Nguyễn Thị **A**. Ngày 17/8/2017 Tòa án đã xem xét, thẩm định 02 thửa đất trên và xét thấy việc UBND huyện **F** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông **B**, bà **C** và chị **A** là hoàn toàn phù hợp với hiện trạng, không có việc cấp cC chéo như gia đình ông **B**, bà **C** trình bày. Như vậy, xác định lời nại của gia đình ông **B**, bà **C** không có căn cứ để chấp nhận; Lời nại của chị **A** cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để chấp nhận, phù hợp với hiện trạng thực tế và quy định của pháp luật.

Trong giấy chuyển nhượng ngày 10/6/2003 có thể hiện việc nếu không chuộc lại được phần đất (Sau này là thửa đất số 662) thì gia đình ông bà sẽ tháo dỡ hết để giao lại đủ số diện tích đất đã thống nhất với gia đình bà **G**. Như vậy, phần đất gia đình ông **B**, bà **C** chuyển nhượng cho bà **G** đang có các công trình và tài sản của gia đình ông **B**, bà **C** trên đất. Theo biên bản xét xét, thẩm định và biên bản định giá tài sản ngày 17/8/2017, trên thửa đất số 662 của chị **A** đang có các tài sản của gia đình ông **B**, bà **C** gồm:

- 01 phần nhà cấp 4 lợp ngói diện tích 45,24m² giá trị : 90.932.400 đồng;
- 01 bếp diện tích 17,16m², giá trị: 17.245.800 đồng;
- 01 giếng: giá trị 4.066.800 đồng;
- 01 chuồng gà: giá trị 1.664.000 đồng;
- 01 nhà tắm + nhà vệ sinh giá trị: 13.612.500 đồng;
- Cây cối, hoa màu gồm: 1m² tía tô, 01 cây thị, 01 cây dừa, 01 cây đu đủ, 01 cây mít, 01 cây chè, 01 cây cau. Tổng giá trị: 1.426.000 đồng.

Tổng cộng giá trị các tài sản của gia đình ông **B**, bà **C** trên thửa đất 662 của chị **A** là: 127.126.500 đồng.

Đối với thửa đất số 662 của chị **A**, qua đo đạc thực tế có diện tích còn lại là 583,1m² giá trị: 20.408.500 đồng.

Từ nhận định nêu trên, chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị **A**, buộc gia đình ông Nguyễn Hữu **B**, bà Trương Thị **C** phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ các công trình, cây cối, hoa màu trên thửa đất số 662 và trả lại diện tích đất 583,1m² tại thửa đất số 662 cho chị Nguyễn Thị **A**. Vị trí thửa đất được xác định(Có sơ đồ kèm theo): Phía Đông giáp thửa đất 214(Gia đình ông **I**) chiều rộng 6,1m; Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh chiều rộng 7,8m; Phía Nam giáp thửa đất số 239(Gia đình ông **H**) chiều dài 83,9m; Phía Bắc giáp thửa số 229(Gia đình ông **B**, bà **C**) chiều dài 84,1m.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu **B**, bà Trương Thị **C** phải chịu 1.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị **A** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại 661.500đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2011/01803 ngày 17/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện **F**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 28, Khoản 1 Điều 147; Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 305, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị **A**.

1. Buộc ông Nguyễn Hữu **B** và bà Trương Thị **C** phải trả lại cho chị Nguyễn Thị **A** 583,1m² đất trồng cây hàng năm thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính xã **E**, địa chỉ: Thôn **D**, xã **E**, huyện **F**, tỉnh Thanh Hóa, trị giá: 20.408.500 đồng (*Hai mươi triệu bốn trăm lẻ tám nghìn năm trăm đồng*). Vị trí thửa đất được xác định (Có sơ đồ kèm theo):

- Phía Bắc giáp thửa đất số 229 (Gia đình ông **B**, bà **C**) có chiều dài 84,1m;
- Phía Nam giáp với thửa đất số 239 (Gia đình ông **H**) có chiều dài 83,9m;
- Phía Đông giáp thửa đất số 214 (Gia đình ông **I**) có chiều rộng 6,1m;
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh có chiều rộng 7,8m;

2. Buộc ông Nguyễn Hữu **B**, bà Trương Thị **C** phải tháo dỡ, di chuyển ra khỏi thửa đất 662 các công trình, cây cối, hoa màu gồm: 01 phần nhà cấp 4 lợp ngói (kích thước 8,7m x 5,2m) diện tích 45,24m²; 01 bếp (kích thước 5,2m x 3,3m) diện tích 17,16m²; 01 nhà tắm và nhà vệ sinh (kích thước 4,5m x 2,5m) diện tích 11,25m²; 01 giếng; 01 chuồng gà (kích thước 2m x 2m) diện tích 4m²; cây cối, hoa màu gồm: 01m² tía tô, 01 cây dừa, 01 cây Thị, 01 cây đu đủ, 01 cây mít, 01 cây chè, 01 cây cau. Tổng giá trị công trình và tài sản trên đất là 127.126.500 đồng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu **B**, bà Trương Thị **C** phải chịu 1.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị **A** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại 661.500đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2011/01803 ngày 17/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện **F**.

Trường hợp bản án 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 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,

Chị **A**, ông **B**, bà **C** có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án/

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

Nơi nhận:

- Các đ-ơng sự;
- VKS ND huyện **F**;

- Chi cục THADS huyện F
- TAND tỉnh Thanh hóa;
- L- u hồ sơ.

Lê Ngọc Lâm

