

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Bá Quyền;

Ông Nguyễn Thanh Cần.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Hồng T, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở: số D, đường C, khu phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Văn L, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ B, khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 09/11/2023); có mặt.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Hồng Đ, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Văn L, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ B, khu phố D, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Trần Quốc M, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Võ Ngọc L1, sinh năm 1989; địa chỉ: M, P, tỉnh Bình Định. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Đoàn Thị Hồng T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 208,1m² thửa 1819, tờ bản đồ số 29 tại phường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 612783 số vào sổ cấp GCN: CS06861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/9/2016.

Năm 2018, ông Võ Ngọc L1 là người sử dụng thửa đất 1822 tờ bản đồ số 29 tại phường T (giáp thửa 1819) tiến hành xây dựng nhà có mời ông L (chồng bà T) đến xác định ranh đất nhưng trong quá trình xây dựng đã lệch qua đất của bà T. Sau đó, ông Lê t cho quyền sử dụng đất cho bà Đ. Đến năm 2019, bà T yêu cầu đo đạc lại đất để xây nhà thì phát hiện nhà của bà Võ Thị Hồng Đ lấn chiếm diện tích khoảng 6,5m².

Bà T đã liên hệ bị đơn yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm nhưng các bị đơn không đồng ý nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây :

Buộc bà Võ Thị Hồng Đ phải di dời tài sản xây dựng có trên đất và trả lại cho bà T diện tích 6,5m² thuộc thửa 1819, tờ bản đồ số 29 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Võ Thị Hồng Đ phải di dời tài sản xây dựng có trên đất và trả lại cho bà T diện tích 2,7m² (theo kết quả đo đạc) thuộc thửa 1819, tờ bản đồ số 29 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà Võ Thị Hồng Đ trình bày: Bà Đ được ông Võ Ngọc Lê t1 cho quyền sử dụng diện tích đất 199m² thửa 1822 tờ bản đồ số 29 tại phường T. Ông L1 đã xây dựng nhà có chiều ngang 5m (có Giấy phép dựng số 985/GPXD ngày 12/6/2018) trên thửa đất 1822 và tặng cho bà Đ. Do đó, bà Đ không có sử dụng lấn chiếm đất của T. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc có lấn qua đất của bà T 2,7m² nên bà Đ đồng ý tháo dỡ tường rào trả diện tích 1,3m² cho bà T, riêng đối với diện tích 1,4m² xây dựng nhà không thể tháo dỡ nên bà Đ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đinh Văn L thống nhất ý kiến trình bày của bà T.

Ông Trần Quốc M thống nhất ý kiến trình bày của bà Đ.

Người làm chứng ông Võ Ngọc L1 trình bày: Ông Lê được quyền sử dụng thửa đất 1822 và ông đã xin phép xây dựng nhà trên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông L1 xây dựng nhà có mời ông L xác nhận ranh đất. Ông L1 đã tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở cho bà Đ. Theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1822 có chiều ngang 5m và ông L1 xây dựng nhà có chiều ngang 5m nên không có việc lấn chiếm đất của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên.

Về nội dung: Đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 3,8m² đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

Thửa 1819 có diện tích 208,1m², hướng Tây giáp đường nhựa dài 5m (đường xéo), hướng Đông dài 5m; thửa 1822 diện tích 199,0m², hướng Tây giáp đường nhựa dài 5m (đường xéo), hướng Đông 5m (đường xéo); Theo kết quả đo đạc thực tế thửa 1819 diện tích 206,4m² (203,7m² + 2,7m² trong đó diện tích nhà ở 1,1m² và mái che 0,3m²), hướng Tây giáp đường nhựa dài 4,71m (đường xéo), hướng Đông 5m (vuông góc); thửa 1822 diện tích 201,1m² (198,4m² + 2,7m² trong đó diện tích nhà ở 102,4m² và mái che 42,0m²) hướng Tây giáp đường nhựa dài 5m (đường vuông góc) hướng Đông 4,95m (vuông góc);

Do các thửa đất được cấp không qua đo đạc thực tế, không lồng ghép được bản đồ chính, không khôi phục cột mốc ranh giới được vì có sự sai lệch. Bà Đ nhận chuyển nhượng nhà đất do ông L1 đã xây dựng nhà cấp 4, có giấy phép xây dựng. Quá trình xây dựng ông L1 có mời ông L đến xác định ranh mốc.

Thực tế bà T sử dụng diện tích thực tế ít hơn diện tích được cấp và bà Đ sử dụng diện tích thực tế nhiều hơn diện tích được cấp.

Từ các phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T là có căn cứ chấp nhận. Trong diện tích 2,7m² (1,4m²ODT + 1,3m²CLN), bị đơn đồng ý tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 1,3m². Diện tích 1,4m² ODT bị đơn đã xây nhà nên thanh toán giá trị cho nguyên đơn. Do đó cần buộc bà Đ phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 1,3m². Đối với diện tích nhà ở 1,4m² việc tháo dỡ để trả lại đất là khó khăn cho việc thi hành án.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Đ: Buộc bà Đ phải tháo dỡ hàng rào trả cho bà T diện tích đất 1,3m². Bà T được quyền sở hữu diện tích đất 1,4m² đồng thời bồi hoàn giá trị cho nguyên đơn bà Đ số tiền 9.100.00 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Đoàn Thị Hồng T có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại phường T, thành phố T với bị đơn bà Võ Thị Hồng Đ nên đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc M đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 3,8m² là tự nguyện nên Tòa án chấp nhận.

[3] Thửa 1819 có diện tích 208,1m² (đo đạc thực tế 206,4m²) và thửa 1822 có diện tích 199m² (đo đạc thực tế 201,1m²). Bà Đ thừa nhận xây nhà có sai lệch diện tích và đồng ý tháo dỡ tường rào trả lại phần diện tích 1,3m² nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của bà Đ. Riêng đối với diện tích 1,4m² đã xây dựng nhà ở không thể tháo dỡ được nên bà Đ đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng cho bà T. Xét thấy, ông Võ Ngọc L1 đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà trên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông L1 xây dựng nhà bà T không có ý kiến và chính quyền địa phương cũng không ngăn chặn. Ông L1 xây dựng nhà và đã chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở cho bà Đ. Qua đo đạc thực tế bà Đ xác định xây dựng nhà có sai lệch diện tích 1,4m² do nhầm lẫn nên bà Đ đồng ý thanh toán giá trị cho bà T để giữ nguyên hiện trạng căn nhà đã xây dựng sử dụng ổn định không ảnh hưởng đến cấu trúc tài sản là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 244, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Hồng T với bị đơn và Võ Thị Hồng Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 3,8m².

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị Hồng T về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Võ Thị Hồng Đ.

Buộc bà Võ Thị Hồng Đ tháo dỡ, di dời tường xây trả cho bà Đoàn Thị Hồng T diện tích 1,3m² thửa 1819 có tứ cận hướng giáp Bắc phần còn lại thửa 1819; hướng Nam giáp thửa 1822; hướng Đông giáp thửa 1820; hướng Tây giáp đường đất (Kèm theo Mảnh trích lục địa chính);

Bà Võ Thị Hồng Đ được quyền sử dụng diện tích 1,4m² (mục đích sử dụng đất ODT) thửa 1819 (hợp vào thửa 1822) có tứ cận hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 1819; hướng Nam giáp thửa 1822; hướng Đông giáp thửa 1820; hướng Tây giáp đường đất (Kèm theo Mảnh trích lục địa chính).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ thực hiện thủ tục hành chính điều chỉnh giấy chứng quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Buộc bà Võ Thị Hồng Đ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị Hồng T là 9.100.000 đồng (chín triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Hồng Đ phải chịu và thanh toán cho bà Đoàn Thị Hồng T số tiền 7.268.158 đồng (Bảy triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn một trăm năm mươi tám đồng).

3. Về án phí:

Bà Võ Thị Hồng Đ phải chịu 755.000 đồng (Bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đoàn Thị Hồng T được trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007423 ngày 02/3/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã (nay thành phố) T.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Thị Hồng Thêm

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Hồng Thêm

