

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TRÀ VINH
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày 01-6-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và di
dời tài sản trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Dũng;

Bà Thạch Thị Mỹ Kim.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm An Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Nơi cư trú hiện nay: Số 397 đường Đ, Khóm 4, Phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Bà Bùi Thị Mỹ C, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 475 đường Đ, Khóm 4, Phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Ngọc Y là nguyên đơn trình bày: Bà có phần đất và nhà thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 33, diện tích 215,8 m² tại Khóm 4, Phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất là do bà Y nhận chuyển nhượng từ ông Châu Văn T và bà Trầm Thị Mỹ H. Bà Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất vào ngày 13 tháng 9 năm 2018 nhưng khi tiến hành xây dựng nhà ở thì phát hiện phần đất của bà Y bị thiếu so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Y làm đơn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đo lại thì xác định bà Bùi Thị Mỹ C đã cất nhà kiên cố lấn qua của bà Y 0,4 m. Bà Y đã đề nghị Ủy ban nhân dân Phường 5 hòa giải nhưng không thành.

Nay bà Nguyễn Ngọc Y yêu cầu bà Bùi Thị Mỹ C trả lại cho bà Y phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 0,9 m² (ngang 0,22 m, dài 9,0 m và 9,04 m) thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 33 tại Khóm 4, Phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu bà C tháo dỡ, di dời các tài sản có trên phần đất đang tranh chấp để trả lại đất cho bà Y.

Bà Bùi Thị Mỹ C là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà là chủ sử dụng phần đất và nhà thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 53, diện tích 206,3 m² tại Khóm 4, Phường 5, thành phố T. Nguồn gốc đất và nhà là của anh bà là ông Bùi Văn T tặng cho. Ông T được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa: Thửa số 13, tờ bản đồ số 33, diện tích 64,2 m², loại đất ở đô thị; thửa số 105, tờ bản đồ số 33, diện tích 100 m², loại đất ở đô thị; thửa số 104, tờ bản đồ số 33, diện tích 42,1 m², loại đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại số 475 đường Đ, Khóm 4, Phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 03 tháng 11 năm 2009, ông T được Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh cấp giấy phép xây dựng. Đến ngày 11 tháng 01 năm 2016, ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với tổng diện tích là 206,3 m² thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 33, loại đất ở đô thị trên cơ sở hợp nhất 03 thửa đất nêu trên.

Đến ngày 29 tháng 01 năm 2016 ông Bùi Văn T tặng cho bà C quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

Nay đối với các yêu cầu của bà Y bà C không đồng ý với lý do: Đất của anh em bà C đã sử dụng lâu dài, không có phát sinh tranh chấp từ năm 2009 cho đến nay. Đến khoảng tháng 9 năm 2019 bà Y đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp. Bà C đã sử dụng đất từ trước khi bà Y mua đất. Phần đất bà Y trước khi cất nhà như hiện tại là căn nhà trọ. Sau đó bà Y mới cất nhà lên như hiện tại. Việc bà C xây cất nhà được cấp giấy phép. Bà C xác định không có lấn chiếm đất của bà Y nên bà C không đồng ý với yêu cầu của bà Y.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên việc hòa giải không thành do các đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Các đương sự không nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ và không đề nghị triệu tập thêm người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật cũng như quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 64 của bà Y hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Trà Vinh Ngân hàng không có ý kiến gì trong vụ án này. Khi nào bà Y vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng sẽ yêu cầu sau.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 0,9 m² và di dời các tài sản trên đất theo đúng diện tích thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 53 tại Khóm 4, Phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Buộc bị đơn hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 0,9 m² xây dựng vượt ngoài ranh đất cho phía nguyên đơn. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Y. Công nhận cho bà Bùi Thị Mỹ C được quyền sử dụng phần đất 0,9 m². Bà Bùi Thị Mỹ C được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. Buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí thẩm định, định giá và chi phí khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất”. Phần đất tranh chấp giữa các đương sự tại Khóm 4, Phường 5, thành phố T. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh. Tại phiên tòa, bà Bùi Thị Mỹ C là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Bùi Thị Mỹ C.

[2] Về mặt nội dung: Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy bà Nguyễn Ngọc Y và bà Bùi Thị Mỹ C là chủ sử dụng hợp pháp của hai thửa đất liền kề nhau. Đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 53, diện tích 209,3 m², hiện bà Nguyễn Ngọc Y đang sử dụng, có nguồn gốc do bà Y nhận chuyển nhượng từ ông Châu Văn T và bà Trầm Thị Mỹ H vào năm 2018. Hiện tại trên phần đất này có 01 căn nhà do bà Y xây dựng. Đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 53, diện tích 206,3 m² hiện bà Bùi Thị Mỹ C đang sử dụng có nguồn gốc do bà C nhận tặng cho từ anh ruột của bà C là ông Bùi Văn T vào năm 2016. Trên phần đất này có 01 căn nhà được ông T xây cất trước khi tặng cho bà C. Phần tranh chấp giữa bà Y và bà C qua đo đạc, khảo sát có diện tích 0,9

m², thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 53, theo tài liệu đo đạc năm 1998, trên đất có một phần bức tường nhà của bà C. Theo đơn khởi kiện ban đầu, bà Y yêu cầu bà C trả lại phần đất ngang 0,4 m thuộc thửa số 64. Tuy nhiên sau đó bà Y rút lại một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu bà C trả lại phần đất có diện tích 0,9 m² (ngang 0,22 m, dài 9,0 m và 9,4 m) thuộc thửa 64 như đã nêu trên đồng thời yêu cầu bà C tháo dỡ, di dời công trình trên đất.

[3] Qua kết quả khảo sát, đo đạc cũng như đối chiếu với tư liệu kê khai, cấp giấy đối với phần đất hiện tại bà Y và bà C đang sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù căn nhà của bà C được xây dựng đúng với diện tích được cấp phép. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng, có một phần tường nhà của bà C nằm trên phần đất thuộc thửa 64 của bà Y có diện tích 0,9 m² (ngang 0,22 m, dài 9,0 m và 9,04 m). Hiện tại phần đất phía bà C còn thừa lại giáp đường là 0,20 m. Từ đó có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Y. Bà C đã xây dựng nhà lấn qua nên bà Y yêu cầu bà C trả lại phần đất đã lấn chiếm là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Tuy nhiên khi xem xét yêu cầu của bà Y về yêu cầu bà C tháo dỡ, di dời bức tường nhà bà C để trả lại đất cho bà Y, Hội đồng xét xử cũng cần xem xét vấn đề căn nhà của bà C đã được xây dựng trước khi bà Y đến ở. Giữa bà C với chủ đất cũ không có tranh chấp gì về ranh đất. Phía bà Y cũng xác nhận giáp ranh với bà C trước đây có căn nhà trọ của chủ cũ. Hiện tại bà Y đã tháo dỡ. Căn nhà của bà C được xây dựng đúng với diện tích đã được cấp phép. Như vậy, việc bà C xây nhà lấn qua phần đất của bà Y là do sai sót trong quá trình xây dựng. Mặt khác, bức tường nhà bà C gắn liền với tổng thể căn nhà (01 trệt, 01 lầu). Nếu tháo dỡ bức tường này sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến toàn bộ căn nhà. Do đó, mặc dù bà C đã xây dựng nhà lấn sang đất của bà Y nhưng Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét buộc bà C trả giá trị phần đất đã lấn chiếm cho bà Y mà không buộc bà C phải tháo dỡ bức tường.

[5] Phần đất tranh chấp giữa các đương sự qua định giá có giá 10.000.000/m². Tổng giá trị phần đất tranh chấp là $0,9 \text{ m}^2 \times 10.000.000/\text{m}^2 = 9.000.000$ đồng. Như vậy bà C phải trả giá trị đất cho bà Y là 9.000.000 đồng và bà C được quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Bà Y, bà C liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 53 của bà Nguyễn Ngọc Y hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Trà Vinh, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản yêu cầu Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Trà Vinh có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án hay không. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Trà Vinh có văn bản trả lời không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp bà Y có vi phạm hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Trà Vinh sẽ yêu cầu xử lý.

[7] Về án phí: Bà Bùi Thị Mỹ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin: Bà Nguyễn Ngọc Y đã nộp tạm ứng 10.500.000 đồng. Tòa án đã chi 9.465.100 đồng

cho chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin. Còn lại 1.034.900 đồng bà Nguyễn Ngọc Y liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh để được hoàn trả lại. Buộc bà Bùi Thị Mỹ C phải nộp số tiền 9.465.100 đồng tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Y.

[9] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 7 Điều 166; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

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

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Y. Buộc bà Bùi Thị Mỹ C hoàn trả cho bà Y giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 9.000.000 đồng.

Kể từ ngày 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công nhận cho bà Bùi Thị Mỹ C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,9 m² thuộc một phần thửa số 64, tờ bản đồ số 53 (tổng diện tích 209,3 m²), theo tài liệu đo đạc năm 1998. Đất có tứ cận như sau:

- Hướng bắc giáp thửa số 150, kích thước: 9,04 m.
- Hướng nam giáp thửa số 64, kích thước 9,00 m.
- Hướng đông giáp thửa số 64, kích thước 0,22 m.
- Hướng tây là đỉnh của hình tam giác, không có kích thước.

(Kèm theo sơ đồ khu đất).

Bà Nguyễn Ngọc Y và bà Bùi Thị Mỹ C có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Về án phí: Buộc bà Bùi Thị Mỹ C phải chịu 450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Y số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0000992 ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin: Buộc bà Bùi Thị Mỹ C phải nộp số tiền 9.465.100 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin tại cơ quan thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Y.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin còn lại là 1.034.900 đồng bà Nguyễn Ngọc Y liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh để được hoàn trả lại.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND Tp Trà Vinh;
- Chi cục THADS Tp Trà Vinh;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Anh Khoa