

Bản án số: 12/2017/DS - ST

Ngày: 25/9/2017

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC LẶC – TỈNH THANH HÓA

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

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

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

- Th- ký Cên tòa:

Bà Ninh Thị Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Lặc tham gia Cên tòa:

Bà Lê Thị Thúy - KSV.

Hôm nay ngày 25/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2017/TLST- DS ngày 05/4/2017 về việc: *Tranh chấp quyền sử dụng đất* theo Quyết định đ-a vụ án ra xét xử số 35/2017/QĐXX-ST ngày 11/9/2017 giữa các đ-ơng sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị A** - SN 1924

Nơi ĐKNKTT: Thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi ở hiện nay: Thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Phạm Thúc C – SN 1958

Địa chỉ: Thôn Diên Sơn 3, xã Ngọc Sơn, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn :

Ông Đặng Văn Dương – Trợ giúp viên pháp lý

Địa chỉ: Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 2, Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Bà **Lê Thị B** - SN 1968

Địa chỉ: Thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Sự D** – SN 1970

Địa chỉ: Thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh hóa.

Tại Phiên tòa có mặt ông C, ông Dương, bà B, ông D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện vụ án, đơn bổ sung đơn khởi kiện và bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 979, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã H, diện tích 1.040,4 m² tại thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa bà A và ông Lê Đình I sử dụng từ năm 1949. Ngày 15/03/2010, chồng bà ông I chết, thửa đất trên vẫn do bà quản lý. Ngày 02/7/2010 bà được UBND huyện Ngọc Lặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 979.

Cuối năm 2013 chị Lê Thị B là con gái bà và ông Giáp có nguyện vọng mượn một ít đất để mở quán bán hàng, bà A đồng ý và bà có nói chỉ cho mở một quán nhỏ tạm thời để bán hàng. Lợi dụng sự đồng ý của bà, chị B đã tự ý xây tường bao quanh hơn một nửa thửa đất, ranh giới: Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh, phía Nam giáp đường thôn, phía Bắc giáp phần đất còn lại nhà bà A đang sử dụng và phía Đông giáp đất thuộc quyền sử dụng của chị B. Trên phần đất này, chị B đã tự ý xây dựng các công trình gồm: 01 nhà cấp 4 lợp tôn, 01 bán bình lợp tôn, nền xi măng, 05 lều quán tạm làm bằng tranh tre, không tường bao; sân láng xi măng; 01 bụi xây bằng gạch chỉ; 01 B cổng bằng sắt. Khi phát hiện chị B xây dựng các công trình trên đất, bà A đã nói với chị B là không được làm khi bà chưa đồng ý, nhưng vì chị B là con gái nên bà không báo cáo chính quyền địa phương. Bà yêu cầu chị B trả lại đất nhưng chị B không trả. UBND xã H đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ngày 18/12/2016 Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc đã giải quyết và quyết định buộc chị Lê Thị B phải tháo dỡ, di chuyển các tài sản, công trình chị đã xây dựng ra khỏi thửa đất số 979 và trả lại cho bà A 304 m² đất chị B lấn chiếm trên thửa đất này. Sau khi có bản án DSST thì chị Lê Thị B đã kháng cáo với lý do: chị xuất trình Bản di chúc chung của bà và ông Lê Đình Giáp về việc ông bà đã lập di chúc để lại di sản thừa kế cho chị và anh D là 480m² đất và 01 nhà cấp 4 tại thửa số 979, theo bản di chúc lập ngày 13/9/2006.

Ngày 19/01/2017 bà đã làm thủ tục sử đổi di chúc ngày 13/9/2006, nội dung sử đổi: Sau khi tôi chết, tôi không để lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của tôi cho con gái Lê Thị B và con rể Trần Sự D. Đối với ý chí của ông Giáp như nội dung di chúc ngày 13/9/2006, tôi không có bất kỳ ý kiến gì, vẫn còn nguyên giá trị.

Ngày 10/3/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã hủy bản án sơ thẩm của TAND huyện Ngọc Lặc với lý do chị B xuất trình bản di chúc là tình tiết mới của vụ án. Như vậy, thực tế chị B đang chiếm giữ, sử dụng 304m² đất tại thửa số 979; Sau khi trừ đi diện tích đất 240m² của ông Giáp di chúc lại, chị B đang còn chiếm giữ, sử dụng của bà diện tích 64m². Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Lê Thị B và anh Trần Sự D phải trả lại cho bà 64m² đất tại thửa số 979, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa và tháo dỡ, di chuyển các tài sản, công trình xây dựng trên phần đất của bà.

Tại Cên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: buộc chị B và anh D tháo dỡ, di chuyển các tài sản, công trình mà anh chị xây dựng trên phần đất 48,2m² và trả lại cho bà A 48,2m² đất chị B, anh D lấn chiếm trên thửa đất này.

Tại giấy tường trình ngày 29/4/2016 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn chị Lê Thị B trình bày:

Năm 2006, bố mẹ chị là ông Lê Đình Giáp và bà Phạm Thị A ở chung với gia đình chị, chị được bố mẹ chị ủy quyền sử dụng một phần đất của thửa đất số 979, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã H và chị trồng hoa màu trên phần đất của bố mẹ chị ủy quyền cho chị sử dụng từ năm 2006. Năm 2010 bố chị là ông Giáp chết, đến năm 2013, được sự đồng ý của mẹ chị là bà Phạm Thị A, chị đã xây dựng một nhà lợp tôn, xây tường rào bao quanh, làm sân xi măng, bê tông và một số lều quán bán nước giải khát. Sau khi chị mở quán bán hàng giải khát, mẹ chị bị chị Lê Thị K và chị Lê Thị L xúi bẩy, nên mẹ chị đã xua đuổi khách không cho chị bán hàng và đòi lại đất chị đang sử dụng. Khi chị không đồng ý thì mẹ chị khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Ngọc Lặc. Mặc dù trong cuộc sống, chị là người hết lòng chăm sóc bố mẹ, đứng ra lo các công việc của bố mẹ nhưng nay vì mẹ chị nghe lời xúi bẩy mà kiện đòi lại đất bố mẹ đã ủy quyền cho chị sử dụng từ năm 2006, chị cũng đồng ý trả lại đất cho mẹ chị và yêu cầu mẹ chị phải trả cho chị các công trình, tài sản trên đất là 150.000.000 đồng. Tại bản tự khai ngày 20/4/2017: ông bà đã di chúc cho anh chị một số diện tích đất, mà chị đã làm quán lên phần đất đó và cũng được sự A trí của bà. Chị đã làm lên một số công trình trên mảnh đất đó, hiện giờ bà có thay đổi ý định, chị không có ý kiến gì và mong quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật và cho phù hợp với hoàn cảnh thực tế. Trong khi anh chị làm một số công trình thì anh chị có bỏ ra một số kinh phí để chặt phá, dọn, máy san lấp mặt bằng nên chị đề nghị Tòa xem xét, cũng như ngôi nhà bà đang ở cũng là kinh phí của anh chị. Nếu bà muốn lấy lại phần đất mà bà đã di chúc thì tất cả kinh phí trên bà phải trả lại cho chị.

Tại bản tự khai ngày 17/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Sự D trình bày:

Trong thửa đất 979 bố mẹ vợ anh di chúc cho vợ chồng anh một phần thửa đất đó. Hiện tại bố vợ anh đã chết, mẹ vợ anh đã quá già yếu không còn đủ tỉnh táo, nên không ai có quyền sửa di chúc. Vì vậy, phần đất mà bố mẹ vợ anh đã di chúc cho vợ chồng anh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh. Còn số diện tích còn lại trong thửa 979 nếu mẹ vợ cùng các anh em vợ của anh có nguyện vọng muốn chia anh đồng ý. Còn phần còn lại của ông I thì vợ chồng vẫn tiếp tục quản lý từ trước tới nay. Vì ngày ông còn sống vợ chồng đã chăm sóc phụng dưỡng cả hai ông bà đến nay gần 20 năm, nên ông bà đã tin tưởng vợ chồng và đã giao cho vợ chồng quản lý, sử dụng. Vì vậy, phần ông bà di chúc cho vợ chồng 1 phần diện tích đất trong di chúc xét về tình lẫn lý vợ chồng anh sử dụng là phù hợp.

Tại phiên tòa, chị B, anh D đồng ý trả lại cho bà A phần diện tích đất 48,2m² và yêu cầu bà A phải bồi thường lại cho anh chị công trình, cây cối hoa màu trên phần đất đó. Anh chị đồng ý trả lại cho bà A phần đất phía sau trong diện tích đất 328,4m².

*** 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 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 theo đúng 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Nội dung: Qua lời trình bày của các bên đương sự thì thấy rằng: thửa đất số 979, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã H, diện tích 1.040,4m² tại thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa là thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đình I và bà Phạm Thị A, đây là tài sản chung của ông bà, ông bà đã sử dụng từ năm 1949 đến nay. Năm 2010 thửa đất đã được UBND huyện Ngọc Lặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Cũng trong năm thì ông I chết. Trước khi ông I chết, năm 2006 ông I, bà A đã làm Bản di chúc để di chúc một phần diện tích đất là 480m² tại thửa 979 và một nhà cấp 4 cho chị Lê Thị B và anh Trần Sự D; bản di chúc được lập ngày 13/9/2006; Vị trí đất ông bà di chúc đã thể hiện trong bản di chúc. Ngày 17/01/2017 bà A đã làm thủ tục sửa lại bản di chúc ngày 13/9/2017 và hủy 1/2 phần đất, 1/2 ngôi nhà mà bà đã di chúc cho chị B, anh D; Còn đối với phần di sản ông I đã di chúc bà không có ý kiến gì.

Xét tính hợp pháp của Bản di chúc ngày 13/9/2006: Người lập di chúc là ông I, bà A minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép; Nội dung của di chúc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức di chúc không trái với quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong bản di chúc đã có người làm chứng và đã được Phòng công chứng số 2 – tỉnh Thanh Hóa công chứng văn bản di chúc. Như vậy, bản di chúc ngày 13/9/2006 là bản di chúc hợp pháp, đảm bảo đúng theo quy định của Điều 630 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với thửa đất 979 tổng diện tích là 1.040,4m² do đây là tài sản chung của ông I, bà A, mỗi người được quyền sử dụng 1/2 thửa đất, cụ thể: 520,2m² do ông I đã di chúc cho chị B, anh D 240m² đất, nên diện tích đất còn lại của ông I di sản thừa kế chưa chia là 280,2m²; Còn ngôi nhà xây cấp 4 của ông bà đã cũ nát nên chị B, anh D đã phá dỡ và xây dựng lại thành nhà cấp 4 lợp tôn.

Tại trích đo địa chính thửa đất và phần diện tích đất hiện nay chị B, anh D đang quản lý được Hội đồng định giá tài sản đo đạc ngày 01/9/2017 xác định: Phần đất chị B, anh D thực tế đang quản lý là: 568,4m², tường rào do anh chị xây bao quanh gần hết phần đất. Do phần di chúc của ông I là hợp pháp nên chị B, anh D được hưởng phần di sản do ông I di chúc là 240m² đất trong tổng diện tích 568,4m² đất. Vị trí phần đất anh D, chị B được hưởng như sau:

- Phía Đông cạnh 33m giáp với phần đất còn lại của chị B, anh D đang quản lý;
- Phía Tây cạnh 6,95m giáp đường Hồ Chí Minh;
- Phía Nam có các cạnh 2,0m, 12,6 m, 14,8 m, 8,4 m giáp đường Làng;
- Phía Bắc cạnh 6,95m giáp với phần đất của chị B.

Đối với phần di sản của ông I chết chưa chia và để thuận tiện cho việc giải quyết vụ án chia di sản thừa kế thì phần diện tích 280,2m² đất của ông I chết để lại sẽ được xác định nằm trên phần đất mà chị B, anh D đang quản lý. Vị trí phần đất 280,2m² được xác định như sau:

- Phía Đông Tây cạnh 6,8m, 11,4m, 6,26m giáp với phần đất còn lại của bà A.
- Phía Tây cạnh 6,95m giáp với đường Hồ Chí Minh;
- Phía Nam cạnh 12,83m giáp với phần đất của chị B;
- Phía Bắc cạnh 33m giáp với phần đất của chị B, anh D được hưởng theo di chúc.

Như vậy, phần đất còn lại chị B, anh D đang chiếm giữ của bà A là: 568,4m² – 240m² – 280,2m² = 48,2m². Tại biên bản định giá ngày 01/9/2017 thì giá 01m² đất ở = 1.100.000 đồng.

Từ những nhận định trên, yêu cầu của bà A về việc buộc chị B, anh D phải trả lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng của là có đủ căn cứ để chấp nhận. Như vậy chấp nhận yêu cầu của bà A và chấp nhận sự tự nguyện của chị Lê Thị B, anh Trần Sự D về việc trả lại cho bà A diện tích đất là 48,0 m². Buộc chị B, anh D phải tháo dỡ một phần tường rào kích thước là 6,74m x 1,8m, diện tích 12,1m², di chuyển cây cối hoa màu trên phần đất trả lại cho bà A. Vị trí phần đất được xác định như sau:

- Phía Đông cạnh 7,2m giáp với phần đất còn lại của bà A;
- Phía Đông Tây cạnh 6,74m giáp với phần đất còn lại của bà A;
- Phía Nam giáp cạnh 13,2m giáp với phần đất của ông Giáp chết để lại;
- Phía Bắc cạnh 4,97m giáp với phần đất nhà chị Lê Thị B.

Và chị B, anh D phải thanh toán lại cho bà A giá trị 0,2m² đất là 220.000 đồng.

Đối với phần đất 280,2 m² là di sản của ông I chết để lại chưa chia: do hiện nay bà A tuổi đã cao, sức khỏe yếu, bà không thể đảm bảo cho việc quản lý di sản còn lại của ông I chết để lại chưa chia; Ngoài ra từ năm 2013 đến nay chị B, anh D đang trực tiếp quản lý phần đất trên, nên giao cho chị B và anh D tiếp tục quản lý phần đất 280,2 m² là di sản của ông I chết để lại. Dành quyền cho những người thừa kế của ông I có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết phần di sản thừa kế của ông I chết để lại khi có yêu cầu bằng một vụ kiện dân sự khác.

Đối với công trình, cây cối hoa màu, việc san lấp mặt bằng mà chị B, anh D xây dựng và trồng trên phần đất là di sản của ông I chết để lại sẽ được giải quyết trong vụ án chia di sản thừa kế khi anh chị có yêu cầu về việc này.

Về án phí: Chị B, anh D phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật. Bà A không phải chịu án phí DSST và được trả lại 7.600.000 đồng số tiền tạm ứng án phí, lệ phí bà đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2011/01680 ngày 21/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 27, Điều 213, Điều 688, khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị A.

1. Công nhận sự tự nguyện của chị Lê Thị B, anh Trần Sự D: Anh D, chị B tự nguyện trả lại cho bà Phạm Thị A 48m² đất thuộc thửa đất số 979, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính xã H, địa chỉ: thôn E, xã H, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa; đồng thời chị B và anh D phải thanh toán lại cho bà A diện tích đất 0,2m² = 220.000 đồng.

Vị trí phần đất (Có sơ đồ kèm theo) được xác định:

- Phía Đông cạnh 7,2 m giáp với phần đất của bà A;
- Phía Đông Tây cạnh 6,74m giáp với phần đất của bà A;
- Phía Nam cạnh 13,2 m giáp với phần đất của ông Giáp chết để lại;
- Phía Bắc cạnh 4,97m giáp với phần đất nhà chị B.

2. Buộc chị Lê Thị B, anh Trần Sự D phải tháo dỡ 12,1m² (Kích thước 6,74m x 1,8m) tường rào và di chuyển cây cối, hoa màu trên phần đất 48,0m² trả lại cho bà Phạm Thị A.

3. Giao cho chị Lê Thị B, anh Trần Sự D quản lý phần đất 280,2 m² là di sản của ông Lê Đình Giáp chết để lại, Vị trí phần đất (Có sơ đồ kèm theo) được xác định:

- Phía Đông Tây có các cạnh 6,8m, 11,4m, 6,26m giáp với phần đất còn lại của bà A;
- Phía Tây cạnh 6,95m giáp với đường Hồ Chí Minh;
- Phía Nam cạnh 33,0m giáp với phần đất của chị B, anh D được hưởng theo di chúc;
- Phía Bắc cạnh 12,83m giáp với phần đất của chị B.

Dành quyền cho những người thừa kế của ông Lê Đình I được quyền yêu cầu giải quyết di sản của ông Lê Đình I chết để lại bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

4. Đối với phần công trình, công san lấp mặt bằng và cây cối, hoa màu mà chị Lê Thị B, anh Trần Sự D xây dựng và trồng trên phần đất là di sản của ông Lê Đình Giáp chết để lại sẽ được giải quyết trong vụ án chia di sản thừa kế khi anh D, chị B có yêu cầu về việc này.

5. Về án phí: Anh Trần Sự D, chị Lê Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Bà Phạm Thị A không phải chịu án phí DSST và được trả lại 7.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí bà đã nộp số AA/2011/01680 ngày 21/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

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 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 thwucj hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND huyện Ngọc Lặc;
- Chi cục THA DS huyện Ngọc Lặc;
- Các đương sự
- TAND tỉnh Thanh hóa;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa Cên tòa**

Lê Ngọc Lâm

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa Cên tòa

