

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số:57/2021/DS-ST.

Ngày: 12/11/2021.

V/v “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thùy Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Bình Nguyên

2. Bà Dương Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Chiến Trục – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên

Trong các ngày 09, 12 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Ngọc T, sinh năm: 1975

Địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoài T, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp N, xã LH, huyện GT, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm: 1958

Địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hồ Mai T, sinh năm: 1965

- Bà Hồ Ngọc K, sinh năm: 1969

Cùng địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre

Bà T và Bà K cùng ủy quyền cho Ông Phan Hoài T tham gia tố tụng

- Bà Hoàng Thị Ngọc D, sinh năm: 1987

Địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Ông Trần Hồng H, sinh năm: 1951 – đã chết

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ông Trần Hồng H:

- Ông Trần Hồng N, sinh năm: 1974

- Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm: 1952

- Bà Trần Thị Hồng N, sinh năm: 1972

- Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm: 1978

- Ông Trần Trung N, sinh năm: 1983

Cùng địa chỉ: khu phố M, phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông T có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Ngọc T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Phan Hoài T trình bày:

Bà Hồ Ngọc T là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 34, diện tích 63.4m² tọa lạc tại phường B, thành phố BT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 192376 do Ủy ban nhân dân thị xã BT, tỉnh Bến Tre cấp ngày 31/3/2004. Phần đất trên do bà Hồ Ngọc T nhận chuyển nhượng từ bà Phan Yên N. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà xây sẵn. Bà T cho Bà Hồ Ngọc K đến ở để trông coi nhà đất do bà T phải đi làm ăn xa. Bà K ở đến khoảng năm 2006-2007 thì dọn đi nơi khác, phần nhà đất không có người trông coi. Trong lúc bà T đi làm ăn xa, vào năm 2016, Ông Hoàng Văn T đã tự ý xây dựng lán chiếm sang phần đất ngang 1.75m, dài 6.4m, diện tích khoảng 11m² để làm nhà vệ sinh. Bà T có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B giải quyết nhiều lần. Tại buổi hòa giải ngày 04/4/2019 tại Ủy ban nhân dân phường B, Ông T hứa sẽ tháo dỡ phần xây lán nhưng không thực hiện. Trong đơn khởi kiện, bà T yêu cầu Ông Hoàng Văn T và con Ông T là Bà Hoàng Thị Ngọc D trả lại phần đất đã lán chiếm có diện tích 11m², tuy nhiên theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất Ông T đang lán chiếm có diện tích 2.8m². Nay bà T yêu cầu Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời phần nhà trả lại phần đất đã lán chiếm có diện tích 2.8m², thuộc thửa tạm G-2 theo Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án. Do Ông T tự ý xây dựng lán chiếm nên nguyên đơn không hỗ trợ chi phí di dời.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Hồ Mai T, đại diện theo ủy quyền của Bà T Ông Phan Hoài T trình bày:

Bà Hồ Mai T là chị và chung hộ với bà Hồ Ngọc T. Tuy phần đất thửa 74, tờ bản đồ số 34 cấp cho hộ bà Hồ Ngọc T nhưng đây là phần đất bà T nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng của bà T. Đây là tài sản riêng của bà T nên bà không có ý kiến gì trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Hồ Ngọc K, đại diện theo ủy quyền của Bà T Ông Phan Hoài T trình bày:

Bà Hồ Ngọc K là chị và chung hộ với bà Hồ Ngọc T. Tuy phần đất thửa 74, tờ bản đồ số 34 cấp cho hộ bà Hồ Ngọc T nhưng đây là phần đất bà T nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng của bà T. Trước đây sau khi nhận chuyển nhượng, bà T có cho bà ở để canh giữ nhà. Đến khoảng năm 2006, 2007 bà chuyển đi nơi khác. Đây là tài sản riêng của bà T nên bà không có ý kiến gì trong vụ án.

Tại biên bản làm việc ngày 30/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Hồng N trình bày:

Phần đất thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại phường B, thành phố BT do cha ông là Ông Trần Hồng H đứng tên chủ sử dụng đất. Ông H mất năm 2011. Hàng thừa kế thứ nhất của Ông H gồm: Bà Lê Thị Hồng H (vợ), các con là Trần Thị Hồng N sinh năm 1972; Trần Thị Thanh N sinh năm 1978, Trần Trung N sinh năm 1983 và Trần Hồng N sinh năm 1974. Phần đất trên gia đình ông cho Ông Hoàng Văn T ở nhờ trên 30 năm nay. Diện tích thửa đất gia đình ông cho Ông T ở nhờ chỉ có 29m². Trường hợp Ông T sử dụng quá 29m² là do Ông T tự ý lấn chiếm đất, không liên quan đến gia đình ông.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa để triệu tập Ông Hoàng Văn T, Bà Hoàng Thị Ngọc D, Ông Trần Hồng N, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N tới Tòa án để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử nhưng Ông Hoàng Văn T, Bà Hoàng Thị Ngọc D, Ông Trần Hồng N, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N không đến, do đó Tòa án không thể lấy lời khai của Ông Hoàng Văn T, Bà Hoàng Thị Ngọc D, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N cũng như không tiến hành hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn được.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre có ý kiến: Quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự được bảo đảm quyền và nghĩa vụ của mình đúng luật định.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Hồ Ngọc T khởi kiện yêu cầu Ông Hoàng Văn T trả lại phần đất diện tích 2.8m² thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại phường B, thành phố BT. Xét quan hệ tranh chấp giữa bà Hồ Ngọc T và Ông Hoàng Văn T là “Tranh chấp Đòi quyền sử dụng đất”, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại phường B, thành phố BT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre,

tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn Ông Hoàng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng Thị Ngọc D, Ông Trần Hồng N, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N đã được tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn Ông Hoàng Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hoàng Thị Ngọc D, Ông Trần Hồng N, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N.

[2] Về nội dung: Xét thấy, nguyên đơn bà Hồ Ngọc T là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 34 có diện tích 63.4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 192376 do Ủy ban nhân dân thị xã BT, tỉnh Bến Tre cấp ngày 31/3/2004. Bị đơn Ông Hoàng Văn T là người được Ông Trần Hồng H cho ở nhờ trên phần đất thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 34 có diện tích 29m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 385184 do Ủy ban nhân dân thị xã BT, tỉnh Bến Tre cấp ngày 31/10/2008 cho Ông Trần Hồng H. Việc Ông T ở nhờ trên phần đất của Ông Trần Hồng H được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 02/4/2019 tại Ủy ban nhân dân phường B, thành phố BT. Theo biên bản xác minh ngày 29/3/2021 tại Công an phường B, thành phố BT, hiện nay Ông Hoàng Văn T và con là Bà Hoàng Thị Ngọc D đang sinh sống tại nhà số 141A được xây cất trên phần đất này.

Theo Hồ sơ do đặc theo yêu cầu của Tòa án, phần đất nguyên đơn tranh chấp có diện tích 2.8m², là một phần nhà ở một tầng của Ông Hoàng Văn T, ký hiệu G-2. Phần diện tích nhà này của Ông Hoàng Văn T được xây trên phần đất thuộc thửa 74 của bà Hồ Ngọc T. Ông Trần Hồng N, đại diện cho những người thừa kế của Ông Trần Hồng H xác định phần đất của Ông H có diện tích 29m² đã cho Ông T ở nhờ từ rất lâu. Khi xảy ra mâu thuẫn giữa bà T với Ông T có nhờ ông đến xem hiện trạng thì ông nhận thấy phần xây dựng nhà tắm nguyên đơn tranh chấp không nằm trong diện tích 29m² của gia đình ông đã cho Ông T ở nhờ. Ông T tự ý lấn chiếm không liên quan đến gia đình ông. Như vậy, Ông Hoàng Văn T không phải là chủ sử dụng đất nhưng có hành vi cố ý xây cất không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất, Ông T nhận thức rõ việc làm của mình là trái quy định pháp luật nhưng vẫn cố tình thực hiện. Hành vi của Ông T đã vi phạm quy định tại Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Hiện Ông Hoàng Văn T và con là Bà Hoàng Thị Ngọc D đang quản lý sử dụng phần nhà đất này. Do đó bà Hồ Ngọc T khởi kiện yêu cầu Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D trả lại phần đất diện tích 2.8m² thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại phường B, thành phố BT là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do phần đất lấn chiếm chỉ có diện tích 2.8m² và Ông T, Bà D không phải chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 91 tờ bản đồ số 31 nên xét thấy buộc Ông T, Bà D tháo dỡ, di dời phần nhà trả lại phần đất lấn chiếm cho bà T là phù hợp.

Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 192376, phần đất thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 34 của bà Hồ Ngọc T có mục đích sử dụng là đất ở. Căn cứ

theo biên bản định giá ngày 05/11/2020, đất ở đô thị có giá 12.000.000đ/m². Giá trị phần đất tranh chấp = 2.8m² x 12.000.000đ = 33.600.000đ.

Đối với căn nhà của Ông Hoàng Văn T do không xem xét được kết cấu nên không định giá được. Căn cứ theo Quy định tại Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014, HĐXX xác định giá trị căn nhà theo giá do nguyên đơn cung cấp là 10.000.000đ/11m² = 909.000đ/m². Như vậy, phần diện tích nhà xây lán của Ông Hoàng Văn T có giá trị = 909.000đ/m² x 2.8m² = 2.545.200đ.

[3] Đối với phần phần diện tích nhà 2.2m² của Ông Hoàng Văn T nằm trên thửa 42 (thửa 42a) do ông Lê Thành Ken đứng tên chủ sử dụng đất, ông Ken không có tranh chấp gì với Ông T trong vụ án này. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, ông Ken được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[4] Đối với phần diện tích thửa 91a hiện do bà Hồ Ngọc T đang quản lý, sử dụng: Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã ra thông báo số 67/TB-TA ngày 07/6/2021 thông báo cho Ông Trần Hồng N, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N về việc nộp Đơn khởi kiện trong trường hợp có yêu cầu độc lập đối với phần diện tích đất thuộc thửa 91 bà Hồ Ngọc T đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, các đương sự không có yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp, Ông Trần Hồng N, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Trần Thị Hồng N, Bà Trần Thị Thanh N, Ông Trần Trung N được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[5] Về án phí: Ông Hoàng Văn T sinh năm 1958 đủ tuổi được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Ông T không có Đơn xin miễn án phí nên Ông T vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D phải chịu là: 33.600.000đồng x 5% = 1.680.000đồng

[6] Chi phí tố tụng trong vụ án là 7.382.000đồng Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D phải chịu. Do bà Hồ Ngọc T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D có nghĩa vụ phải hoàn lại cho bà Hồ Ngọc T số tiền 7.382.000đồng.

[7] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Điều 166, 175, 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 12, 166, 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;
- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Ngọc T; cụ thể tuyên:

Buộc Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời một phần nhà để trả lại phần đất có diện tích 2.8m² ký hiệu G-2 (từ điểm 10,11,12,42,41) thuộc một phần thửa 74, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại phường B, thành phố BT cho bà Hồ Ngọc T (có họa đồ kèm theo)

2. Về chi phí thu thập chứng cứ là 7.382.000 (Bảy triệu ba trăm tám mươi hai nghìn) đồng Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D phải chịu. Phần chi phí này bà Hồ Ngọc T đã nộp xong do đó Ông T và Bà D có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hồ Ngọc T.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Ông Hoàng Văn T và Bà Hoàng Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.680.000 (Một triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre hoàn lại cho bà Hồ Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008876 ngày 26/02/2020 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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, 7a, 7b 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Chi cục THADS TP Bến Tre.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lương Thị Thùy Dương