

Bản án số: 134/2023/DS-ST

Ngày: 27 - 9 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Cường

Ông Trần Văn Mỹ Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2023/TLST-DS ngày 14/02/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Minh T, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà B, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quốc V, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022, có mặt)

- Bị đơn: Ông Phạm Hồng Đ, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà F, đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hồ N, sinh năm 1987. Địa chỉ liên hệ: số A, đường N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2023, có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà 92B, đường Lê Thái Tổ, Phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

2. Bà Phan Mỹ T1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà F, đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề các ngày 22/11/2022, 26/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Thái Minh T cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Thái Minh T đứng tên quyền sử dụng đất thửa 464, tờ bản đồ 12, diện tích 1.122,9m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Phường B, thành phố V do nhận chuyển nhượng với bà Tống Minh N1 vào ngày 04/5/2022 và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/5/2022. Giáp ranh thửa đất 464 là thửa đất 52, tờ bản đồ 12, diện tích 921,7m², mục đích sử dụng: đất ở 200m² và đất trồng cây lâu năm 721,7m² do ông Phạm Hồng Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng ông Đ đã sử dụng sang thửa đất 464 diện tích 28,4m² theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023. Trên phần đất tranh chấp có vật kiến trúc do ông Đ xây dựng gồm tường rào trụ đá bê tông cốt thép, tường xây gạch, diện tích 12,9m² và nhà chứa củi kết cấu mái nhựa, không vách, nền gạch bông, cột gỗ tạm, diện tích 6,12m². Ông T khởi kiện yêu cầu ông Đ trả ông T phần đất diện tích 28,4m² thuộc thửa đất 464, đồng ý bồi hoàn giá trị bức tường và hỗ trợ chi phí di dời nhà để củi tổng số tiền 10.000.000 đồng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 22/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Hồng Đ cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất 52, tờ bản đồ 12, diện tích 921,7m², mục đích sử dụng: đất ở 200m² và đất trồng cây lâu năm 721,7m² địa chỉ: số F, đường L, Phường B, thành phố V do mẹ ruột ông Phạm Hồng Đ là bà Trương Thị M tặng cho vào ngày 29/8/2022 và ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2022. Trước đây, phần đất giáp ranh của hai thửa đất 32, 464 là đất nghĩa địa, không giá trị. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 464 đã xây dựng bức tường giáp hai thửa 464 và thửa 52 với sự có mặt của bà N1 chỉ ranh. Nay ông Đ đề nghị hiện trạng đất như thế nào thì giữ nguyên, không đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc trả ông T quyền sử dụng đất thửa 464-2 diện tích 28,4m² theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V. Trong trường hợp Tòa án xác định ông Đ phải trả lại ông T phần đất tranh chấp 28,4m² thì ông Đ đề nghị trả lại bằng giá trị với đơn giá 1.000.000 đồng/m².

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2023, bà Trần Thị Kim H trình bày: Bà H là vợ ông Thái Minh T, đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, không ý kiến khác; đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà H tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2023, bà Phan Mỹ T1 trình bày: Bà T1 là vợ ông Phạm Hồng Đ, đồng ý với ý kiến của ông Đ cùng người đại diện theo ủy quyền của ông Đ đã trình bày, không ý kiến khác; đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà T1 tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn yêu cầu ông Đ, bà T1 trả nguyên đơn thửa đất 464-2 diện tích 28,4m² theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V; yêu cầu ông Đ, bà T1 tháo dỡ, di dời tường rào diện tích 12,9m² và nhà chứa củi diện tích 6,12m² khỏi phần đất tranh chấp; ông T đồng ý hỗ trợ ông Đ chi phí di dời tài sản số tiền 10.000.000 đồng và bồi hoàn chi phí san lấp số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng: 20.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc trả ông T quyền sử dụng đất thửa 464-2 diện tích 28,4m². Trong trường hợp Tòa án xác định ông Đ phải trả lại ông T phần đất tranh chấp 28,4m² thì ông Đ đề nghị trả lại bằng giá trị với đơn giá 1.000.000 đồng/m², đề nghị ông T bồi hoàn chi phí san lấp số tiền từ 17.000.000 đồng-18.000.000 đồng và hỗ trợ chi phí di dời tài sản theo pháp luật quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 105, 106, 166, 203 của Luật Đất đai; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Buộc ông Đ, bà T1 có nghĩa vụ di dời tài sản gồm: phần tường rào kết cấu trụ đá bê tông cốt thép, tường xây gạch và căn nhà chứa củi trả ông T quyền sử dụng đất thửa 464-2, diện tích 28,4m², tờ bản đồ 12, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Phường B, thành phố V theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023. Buộc ông T hỗ trợ chi phí di dời tài sản số tiền 10.000.000 đồng và chi phí san lấp mặt bằng số tiền 10.000.000 đồng cho ông Đ, bà T1. Buộc ông Đ nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng. Buộc ông T nộp số tiền 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T khởi kiện ông Đ tranh chấp quyền sử dụng đất vì cho rằng có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện.

Bị đơn và quyền sử dụng đất tranh chấp có địa chỉ tại thành phố V nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long. Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Kim H, Phan Mỹ T1 đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên. Vì vậy, thủ tục tố tụng trong vụ án đảm bảo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 186, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 28,4m² thuộc thửa 464-2 theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V do ông Thái Minh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 1370/STNMT ngày 27/3/2023 (bút lục 71), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 464 và thửa 52, cùng tờ bản đồ 12, địa chỉ: Phường B, thành phố V cho các ông Thái Minh T, ông Phạm Hồng Đ đứng tên là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 37, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ và đúng nội dung, hình thức quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, ngày 19/5/2014 của Bộ T2; cách viết tên cấp giấy ông Thái Minh T, ông Phạm Hồng Đ là đúng quy định tại Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT của Bộ T2. Như vậy, ông T, ông Đ đều đã thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký biến động, đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật quy định nên ông T, ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Điều 170 của Luật Đất đai là sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước trao quyền cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông Đ, bà T1 trả ông T quyền sử dụng đất thửa 464-2 diện tích 28,4m² theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

[3] Quá trình tiến hành tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ đề nghị trả ông T bằng giá trị với đơn giá 1.000.000 đồng/m² đối với phần đất tranh chấp 28,4m². Tuy nhiên, ông T không đồng ý với ý kiến này của bị đơn nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Trên phần đất tranh chấp có tài sản, vật kiến trúc của ông Đ xây dựng gồm tường trụ đá bê tông cốt thép, tường xây gạch, diện tích 12,9m² thành tiền 6.498.702 đồng và nhà chứa củi kết cấu mái nhựa, không vách, nền gạch bông, cột gỗ tạm, diện tích 6,12m², thành tiền 990.226 đồng, tổng giá trị 7.488.928 đồng. Ông T yêu cầu ông Đ, bà T1 tháo dỡ, di dời bức tường diện tích 12,9m² và nhà chứa củi khỏi phần đất tranh chấp, đồng ý hỗ trợ ông Đ chi phí di dời tài sản số tiền 10.000.000 đồng và bồi hoàn chi phí san lấp số tiền 10.000.000 đồng, tổng cộng: 20.000.000 đồng.

Xét thấy, ông Đ không giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh chi phí san lấp diện tích 28,4m² từ 17.000.000 đồng - 18.000.000 đồng nên không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét ý kiến của ông T phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Buộc ông Đ, bà T1 tháo dỡ, di dời bức tường diện tích 12,9m², nhà chứa cũi diện tích 6,12m² khỏi phần đất tranh chấp diện tích 28,4m² thuộc thửa 464-2. Buộc ông T hỗ trợ chi phí di dời tài sản, vật kiến trúc và bồi thường chi phí san lấp mặt bằng đối với ông Đ, bà T1 tổng số tiền 20.000.000 đồng.

[5] Án phí, chi phí tố tụng khác: Buộc ông Đ nộp số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông T nộp số tiền 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ 4.216.817 đồng: Buộc ông Đ nộp số tiền 4.216.817 đồng để hoàn trả ông T do ông T đã nộp tạm ứng chi phí. Hoàn trả ông T số tiền thừa 783.183 đồng và người đại diện của ông T đã nhận lại xong theo Biên bản hoàn trả ngày 13/9/2023.

Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 186, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 164, 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Minh T.

Buộc ông Phạm Hồng Đ, bà Phan Mỹ T1 tháo dỡ (phá dỡ), di dời nhà chứa cũi (kết cấu: mái nhựa, không vách, nền gạch bông, cột gỗ tạm, diện tích 6,12m²), bức tường (kết cấu: trụ đá bê tông cốt thép, tường xây gạch, diện tích 12,9m²) và giao ông Thái Minh T quyền sử dụng đất thửa 464-2, diện tích 28,4m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Phường B, thành phố V theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.

Buộc ông Thái Minh T hỗ trợ chi phí di dời tài sản, bồi hoàn chi phí san lấp diện tích 28,4m² thuộc thửa 464-2 cho ông Phạm Hồng Đ, bà Phan Mỹ T1 tổng số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

(Đính kèm Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 07/6/2023).

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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định.

2. Buộc ông Phạm Hồng Đ nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Thái Minh T nộp số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số No 0001837 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long nên ông Thái Minh T còn phải nộp thêm số tiền 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng).

Buộc ông Phạm Hồng Đ nộp số tiền 4.216.817 đồng (bốn triệu hai trăm mười sáu ngàn tám trăm mười bảy đồng) chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ để hoàn trả ông Thái Minh T. Hoàn trả ông Thái Minh T số tiền thừa 783.183 đồng (bảy trăm tám mươi ba ngàn một trăm tám mươi ba đồng) và người đại diện của ông Thái Minh T đã nhận lại xong theo Biên bản hoàn trả ngày 13/9/2023.

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, 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 được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh: 1;
- Viện kiểm sát: 1;
- Chi cục Thi hành án: 1;
- Đương sự: 6;
- Lưu: 5.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Vân

