

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ML
TỈNH SL**

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

Bản án số: 01/2017/DS-ST
Ngày 18/10/2017
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ML, TỈNH SL**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lò Văn Khết

Ông Nguyễn Đức Quyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh SL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ML tham gia phiên tòa: Ông Tạ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ML, tỉnh SL, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2017/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh P.Đ.T, sinh năm 1982 và chị C.T.H.N, sinh năm 1983, trú tại: Tiểu khu 1, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh SL. Anh P.Đ.T có mặt tại phiên tòa.

Chị C.T.H.N có văn bản ủy quyền toàn bộ cho anh P.Đ.T.

Bị đơn: Ông N.X.T, sinh năm 1958 và bà Đ.T.N, sinh năm 1963, trú tại: Tiểu khu 3, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh SL. Ông N.X.T có mặt tại phiên tòa.

Bà Đ.T.N có văn bản ủy quyền toàn bộ cho ông N.X.T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh N.N.C, sinh năm 1974, hiện công tác tại Văn phòng huyện ủy huyện Q P, tỉnh T B. Có đề nghị xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn anh P.Đ.T và chị C.T.H.N đều trình bày:

Tháng 3 năm 2016 anh T, chị N có hợp đồng chuyển Nợng nhà, đất với anh N.N.C, theo hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất số 114/Q1/SCT/HĐ-GD ngày 22/3/2016. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 266933, số vào sổ cấp GCN:CH109, QĐ số 2448/QĐ-UBND ngày 19/10/2011. Ngày 24/3/2016 được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là chủ sử dụng đất mới: Thửa đất 127b; Tờ bản đồ số: 1; Địa chỉ: Tiểu khu 3, thị trấn IO, huyện ML, tỉnh SL; Diện tích: 60m². Ngoài ra hai bên thỏa thuận đất phía sau hiện có công trình nhà tắm, nhà vệ sinh khoảng 14,2 m². Sau khi kiểm tra đất thấy thiếu phía sau khoảng 0,30m dọc theo phía giáp nhà ông N.X.T và bà Đ.T.N (chỉ còn 4,7m). Anh chị đã yêu cầu ông T, bà N bàn giao trả đúng diện tích Nng không được chấp nhận. Nay anh T và chị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà N trả đúng, đủ diện tích đất thổ cư là 60m² và diện tích đất phía sau 14,2m².

Bị đơn ông N.X.T và bà Đ.T.N trình bày:

Tháng 8/2010 có chuyển Nợng cho anh N.N.C 01 căn nhà xây 3 gian lợp Proximăng, trên lô đất hiện trạng: Mặt trước nhà chiều rộng 5,6m, mặt sau căn nhà chiều rộng 5m, chiều dài chạy dọc sâu đến tiếp giáp nhà anh C (nay là anh T), tổng diện tích lô đất là 74 m² với số tiền 165.000.000 đồng. Đến Tháng 3 năm 2016 anh C chuyển Nợng lại căn nhà và đất cho anh T. Tháng 4/2016 anh T và anh C đo lại nhà thì mặt sau chiều rộng là 4,7m không đúng diện tích đo 2010, nên anh T và anh C đòi gia đình ông, bà trả đúng diện tích phía sau là 5,0m. Nay ông T, bà N yêu cầu sử dụng theo hiện trạng không nhất trí trả lại đất hoặc anh T và anh C trả lại nhà, đất cho ông, bà và ông bà trả lại tiền. Ông T, bà N cho rằng nếu anh T, chị N đòi đủ diện tích đất ở 60m² thì ông T, bà N đòi lại diện tích đất 14,2m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh N.N.C trình bày:

Ngày 30/8/2010 anh và ông T, bà N có thỏa thuận mua bán nhà, đất với tổng diện tích đất là 74,2m² trên đất có nhà xây tường 10, mái lợp Proximăng và công trình phụ phía sau giáp nhà ông Phạm Văn C anh trai anh T. Cụ thể đo mặt tiền 5,6m; đo chiều dài 14m đến hết đất phía sau giáp nhà ông Phạm Văn C anh trai anh T; chiều rộng phía sau 5m. Trong đó ghi đất trong sổ 60m² đất ngoài sổ 14,2m². Tổng số tiền là 165.000.000 đồng. Đến ngày 23/6/2011 ông bà T, N yêu cầu anh nộp thêm 3.500.000 đồng để làm tách bìa cả 74,2m² anh C đã giao đủ tiền. Nng sau đó anh chỉ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 60m². Anh sử dụng 74,2m² đất bình thường và có sửa chữa tôn tạo làm thêm nhà vệ sinh phía sau giáp nhà anh C. Đến tháng 3 năm 2016 anh và anh T, chị N có hợp đồng chuyển Nợng nhà, đất với diện tích 74,2m². Khi giao đất có gọi ông bà T, N để cắm mốc giới giữa hai nhà, ông bà T, N không nhất trí với diện tích đất 74,2m² chỉ nhất trí giao diện tích theo bìa đất là 60m² hoặc giao theo mép nhà hiện trạng thì không đúng và

đủ diện tích. Anh C xác định việc đòi hỏi của ông bà T, N là vô lý, không đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký trước đây và là trái pháp luật. Anh C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bà T, N phải trả lại cho anh T, chị N đúng đủ diện tích đất 74,2m².

Ý kiến của Kiểm sát viên: Việc áp dụng pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng quy định. Về nội dung: Có căn cứ để xử buộc ông T, bà N phải trả lại cho anh T, chị N đúng đủ diện tích 74,2m² đất và ông T, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Việc tranh chấp đất đai giữa Anh P.Đ.T và chị C.T.H.N với ông N.X.T và bà Đ.T.N đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn IO, huyện ML, tỉnh SL, theo quy định của khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân, huyện ML, tỉnh SL.

Về tư cách đương sự: Căn cứ điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: Anh P.Đ.T và chị C.T.H.N là người khởi kiện nên là nguyên đơn. Ông N.X.T và bà Đ.T.N là người bị kiện nên là bị đơn.

Anh P.Đ.T và ông N.X.T đề nghị không hòa giải, Tòa án đã lập biên bản không hòa giải được theo quy định khoản 4 Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh N.N.C đề nghị được xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định của khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự có đủ căn cứ để xét xử vắng mặt anh C.

Chị C.T.H.N có văn bản ủy quyền toàn bộ cho anh P.Đ.T. Bà Đ.T.N có văn bản ủy quyền toàn bộ cho ông N.X.T.

[2] Xét về yêu cầu của nguyên đơn anh P.Đ.T và chị C.T.H.N, yêu cầu ông N.X.T và bà Đ.T.N phải trả lại đúng diện tích đất 74,2m². Trong đó diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 60m², diện tích có công trình phụ phía sau 14,2m² là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ:

Về nguồn gốc đất mà anh T, chị N được quyền sử dụng được anh C và ông T, bà N đều xác định do ông T, bà N chuyển Nợng cho anh C năm 2010, đến 2016 anh C chuyển Nợng cho anh T, chị N.

Về quyền sử dụng đất hợp pháp: Anh C sau khi nhận chuyển Nợng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 60m², đối với diện tích khoảng 14m² ông T, bà N bán cho anh C năm 2010 đã có nhà tắm, sau đó anh C tôn tạo, sửa chữa

thêm nhà vệ sinh và anh C sử dụng đến thời điểm chuyển Nợ lại cho anh T, chị N. Đến 2016 anh C chuyển Nợ cho anh T, chị N 60m² đất ở và cả diện tích đất có công trình phụ phía sau, anh T, chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 60m² đất ở. N vậy anh T, chị N được quyền sử dụng diện tích đất 60m² đất ở và cả diện tích đất có công trình phụ phía sau.

[3] Xét yêu cầu của ông T, bà N cho rằng chỉ chuyển Nợ đất và bán nhà cho anh C theo hiện trạng ngôi nhà, là không đủ căn cứ chấp nhận vì:

Căn cứ biên bản thỏa thuận mua bán nhà và chuyển Nợ quyền sử dụng đất ngày 30/8/2010 giữa ông T, bà N và anh C; Hồ sơ chuyển Nợ quyền sử dụng đất giữa ông T, bà N và anh C ngày 16/9/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 266933, sổ vào sổ cấp GCN:CH109, QĐ số 2448/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 mang tên N.N.C, đều thể hiện: Diện tích đất thổ cư ông T, bà N đã chuyển Nợ cho anh C là 60m², có vị trí, kích thước khu đất:

Phía đông giáp nhà ông C 5,0m;

Phía tây giáp đường đi huyện đội 5,6m;

Phía nam giáp đất ông T N 11,31m;

Phía bắc giáp bà Lan Vương 11,31m (nay là nhà ông Giáp).

[4] Xét đối với diện tích đất 14,2m² trên đất có công trình phụ: Ông T, bà N cho rằng nếu anh T, chị N đòi đủ diện tích đất ở 60m² thì ông T, bà N đòi lại diện tích đất 14,2m². Căn cứ biên bản thỏa thuận mua bán nhà và chuyển Nợ quyền sử dụng đất ngày 30/8/2010 giữa ông T, bà N với anh C; Căn cứ giấy biên nhận ngày 23/6/2011 xác định việc ông T, bà N với anh C đã thỏa thuận chuyển Nợ diện tích đất và công trình phụ trên đất liền với diện tích 60m² đất thổ cư và ông T, bà N đã nhận thêm 3.500.000 đồng của anh C, trong giấy biên nhận ghi rõ: *“Đã nhận đủ số tiền bổ sung để làm sổ đỏ bổ sung 14,2m² đất ở chuyển Nợ quyền sở hữu đất và nhà ở là 74,2m² cho ông N.N.C đơn vị công tác Trung tâm văn hóa thể thao huyện ML theo hợp đồng 02 bên đã thỏa thuận ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2010”*. Về thực tế sử dụng anh C đã sử dụng diện tích đất 14,2m² trên có nhà tắm sau đó có tôn tạo sửa chữa thêm nhà vệ sinh từ năm 2010 đến khi chuyển Nợ lại cho anh T, chị N. Việc bà N cho rằng gia đình bà đã trả lại cho anh C số tiền 3.500.000 đồng, tại văn bản trả lời của anh C ngày 11/10/2017 khẳng định không có việc trả lại tiền. Do vậy lời khai của bà N là không có căn cứ chấp nhận. N vậy việc ông T, bà N đòi lại diện tích đất 14,2m² trên có công trình nhà, nhà vệ sinh là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra lý do ông T, bà N không trả đúng, đủ diện tích đất cho anh T, chị N vì cho rằng nếu trả lại đúng, đủ đất cho anh T, chị N thì thửa đất của ông T, bà N sẽ bị chéo, không vuông thửa đất. Lý do này của ông T, bà N không hợp tình, hợp lý và không đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào kết quả xem xét đo đạc thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp được xác định:

Đối với diện tích đất thổ cư $60m^2$ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 266933, số vào sổ cấp GCN:CH109, QĐ số 2448/QĐ-UBND ngày 19/10/2011 của anh T, chị N: Đo thực tế diện tích $58,3m^2$, thiếu $1,7m^2$ cụ thể:

Phía đông giáp đất ngoài bìa có công trình phụ $4,7m$;

Phía tây giáp đường đi huyện đội $5,6m$;

Phía nam giáp đất ông T N $11,31m$;

Phía bắc giáp bà Lan Vương (nay là nhà ông Giáp) $11,31m$;

Đối với diện tích đất phía sau có công trình phụ diện tích đo thực tế $11,5m^2$ thiếu $2,7m^2$.

Phía đông giáp nhà ông C $4,5m$;

Phía tây giáp phần đất thổ cư của anh T, chị N $4,7m$;

Phía nam giáp đất ông T N $2,5m$;

Phía bắc giáp bà Lan Vương (nay là nhà ông Giáp) $2,5m$.

Cộng diện tích thực tế anh T, chị N đang sử dụng là $58,3m^2 + 11,5m^2 = 69,8m^2$.

Diện tích đang tranh chấp gia đình ông T, bà N đang sử dụng là $1,7m^2 + 2,7m^2 = 4,4m^2$.

Tại phiên tòa ông T xác định ông xây ngôi nhà liền công trình nhà tắm từ trước năm 2010, từ khi chuyển Nợng lại cho anh C đến nay không thay đổi giáp danh với bà Lan Vương (nay là nhà ông Giáp), nay ông Giáp đã xây dựng nhà kiên cố và ranh giới giữa hai nhà không thay đổi. Tại phiên tòa ông T xác định ông xây bức tường gạch ngăn phía sau từ khi anh T và anh C đòi đủ đất.

Căn cứ Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thì ông T, bà N đang sử dụng đất không đúng ranh giới thửa đất, không đúng diện tích đất.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T, chị N. Buộc ông T, bà N phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch nối từ nhà anh T, chị N đến giáp đất nhà anh C để trả lại cho anh T, chị N diện tích đất $4,4m^2$ có vị trí, kích thước:

Phía đông giáp nhà ông C $0,5m$ (từ giáp nhà ông Giáp đến giáp nhà ông T, bà N đủ $5m$);

Phía nam giáp đất ông T, bà N dài từ giáp nhà ông C dọc theo đất nhà anh T, chị N);

Ông T, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 12, Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án:

1. Buộc ông N.X.T và bà Đ.T.N phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch nối từ nhà anh P.Đ.T và chị C.T.H.N đến giáp đất nhà ông C (tà ly) để trả lại cho anh P.Đ.T và chị C.T.H.N diện tích đất 4,4 m² có vị trí, kích thước:

Chiều rộng phía đông giáp nhà ông C 0,5m (từ giáp nhà ông Giáp đến giáp nhà ông N.X.T và bà Đ.T.N đủ 5m);

Chiều dài phía nam giáp đất ông N.X.T và bà Đ.T.N 13,81m (dài từ giáp nhà ông C dọc theo đất nhà anh P.Đ.T và chị C.T.H.N). Có sơ đồ hình thể kèm theo.

2. Bác yêu cầu của ông N.X.T và bà Đ.T.N đòi lại diện tích đất 14,2m² trên đất có công trình phụ nhà tắm và nhà vệ sinh của anh P.Đ.T và chị C.T.H.N.

3. Về án phí:

Ông N.X.T và bà Đ.T.N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh P.Đ.T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004664 ngày 19/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ML, tỉnh SL.

Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 18/10/2017.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 26 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 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh SL;
- VKSND huyện ML (2);
- Chi cục THADS huyện ML;
- Các đương sự (3);
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Minh Tuấn