TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH
TỈNH NAM ĐỊNH

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày: 31-3-2022
V/v: tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Mai Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quỹ

2. Bà Trịnh Thị Lan.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lã Ngọc Tiền – Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định tham gia phiên tòa***: Ông Trần Quang Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 N 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 10 N 2021 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 3 N 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 3 N 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị H1, sinh N 1982; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Anh Trần Tất H2, sinh N 1972; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Trần Tất H3, sinh N 1978; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Tất H3: Chị Nguyễn Thị H1, sinh N 1982; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18-10-2021).

2. Chị Đỗ Thị T, sinh N 1976; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- Người làm chứng:

1. Bà Hoàng Thị N, sinh N 1944; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

2. Ông Trần Tất H3, sinh N 1949; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

3. Ông Trần Tất Đ, sinh N 1966; Địa chỉ cư trú: Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

(Tại phiên tòa chị H1 có mặt; anh H2, chị Thúy, ông Đ vắng mặt; bà N, ông H3 có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 13-8-2021 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Chồng chị là anh Trần Tất H3 có mua đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 30) có diện tích 120m^2 tại thôn Ngô Xá, xã Nam Phong, thành phố Nam Định vào ngày 20-8-2004 với giá là 43.200.000đ. Vị trí thửa đất có tứ cận cụ thể là: Phía Nam giáp đường trục thôn Ngô Xá kích thước là 4m; Phía Bắc giáp vườn nhà anh Thắng kích thước là 4m; Phía Tây giáp đất nhà ông Trần Tất H3 kích thước là 30m; Phía Đông giáp đất nhà anh Đoàn Huy Tuân kích thước là 30m. Nguồn gốc số tiền mua thửa đất trên là của bố chồng chị cho là 28.000.000đ, còn lại là tiền của vợ chồng chị tích góp được. Anh H3 là người trực tiếp tham gia đấu giá và đã thắng giá quyền sử dụng đất tại vòng đấu 9, UBND xã Nam Phong đã lập biên bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất vào ngày 20-8-2004, trong đó anh Trần Tất H2 (là anh trai anh H3) đã ký là người làm chứng thứ hai. Cùng ngày anh H3 đã đặt cọc số tiền 5.000.000đ. Đến ngày 06-9-2004 vợ chồng chị đã được UBND xã Nam Phong thông báo đến Kho bạc nhà nước nộp số tiền thắng giá đất và tiền lệ phí trước bạ tổng cộng là 38.652.000đ. Tại thời điểm thắng giá đất cán bộ địa chính xã Nam Phong đã thông báo cho vợ chồng chị xuống thửa đất để nhận mốc giới cùng các hộ liền kề, vợ chồng chị đã đóng cột bê tông để nhận mốc giới. Khi đó thửa đất trên vẫn còn là thùng trũng nên vợ chồng chị cùng với các chủ đất liền kề đã thuê ông Trần Tất H3 bơm cát trên toàn bộ thửa đất, chiều sâu khoảng 1m, anh H3 là người trực tiếp trả tiền cho ông H3.

Ngày 30-11-2004 vợ chồng chị được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên số T661684 mang tên Trần Tất H3 và Trần Thị H1. Ngày 16-6-2021 chị đã đính chính tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ "Trần Thị H1" thành "Nguyễn Thị H1". Do vợ chồng chị không có nhu cầu sử dụng đất nên đến N 2010 bố chồng chị là ông Trần Tất Hoan có nói chuyện riêng với vợ chồng chị là cho anh Trần Tất H2 mang cây ra trồng trên thửa đất trên và vợ chồng chị đã đồng ý để anh Trần Tất H2 trồng cây trên thửa đất cho đến nay. N 2021 do có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng chị yêu cầu anh H2 di dời toàn bộ số cây trên đất để trả lại đất cho vợ chồng chị

nhưng anh H2 không đồng ý. Anh H2 cho rằng bố chồng chị là ông Trần Tất Hoan đã cho con trai anh H2 là cháu Trần Tất Tuyền thửa đất trên nên không trả. Việc cho đất này bố chồng chị là ông Trần Tất Hoan chưa lần nào gọi vợ chồng chị với vợ chồng anh H2 để thống nhất bàn bạc. Chị xác định thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 30) có diện tích 120m^2 tại thôn Ngô Xá, xã Nam Phong, thành phố Nam Định là của vợ chồng chị, hằng N vợ chồng chị vẫn đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Do anh H2 không chịu trả lại đất cho vợ chồng chị nên hai bên đã xảy ra xô sát, sau đó chị đã làm đơn để UBND xã Nam Phong tiến hành hoà giải nhưng không thành. Từ khi anh H2 sử dụng thửa đất để trồng cây thì anh H2 có xếp hàng gạch bi quanh thửa đất với chiều cao khoảng 60cm và đổ đất ải trên toàn bộ thửa đất cao khoảng 50cm. Hiện nay trên thửa đất trên có khoảng 8 cây lộc vừng và hàng gạch bị đã bị đổ một phần.

Nay chị đề nghị Toà án nhân dân thành phố Nam Định buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị T di chuyển toàn bộ số cây trên thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 30) có diện tích 120m^2 tại thôn Ngô Xá, xã Nam Phong, thành phố Nam Định để trả lại thửa đất cho vợ chồng chị. Trong trường hợp anh H2 và chị T không đồng ý di dời cây đi thì chị nhất trí sở hữu toàn bộ số cây, hàng gạch bi trên đất và thanh toán cho anh H2 chị T giá trị cây, hàng gạch bi cũng như giá trị công sức vượt lập thửa đất theo biên bản định giá tài sản của Tòa án.

- Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn là anh Trần Tất H2 không đến làm việc nên không có lời khai tại Tòa án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 18-10-2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Tất H3 trình bày:

Anh và anh Trần Tất H2 là hai anh em ruột, chị Đỗ Thị Thúy là vợ anh H2. Nguồn gốc thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 có diện tích 120 m^2 tại thôn Ngô Xá, xã Nam Phong, thành phố Nam Định là của vợ chồng anh mua đấu giá tại UBND xã Nam Phong vào ngày 20-8-2004 với giá 43.200.000 đồng. Nguồn gốc số tiền này là của bố đẻ anh là ông Trần Tất Hoan cho 28.000.000 đồng còn lại 15.200.000 đồng là tiền của vợ chồng anh. Mẹ anh là bà Hoàng Thị N có biết về việc bố anh cho tiền vợ chồng anh đấu giá đất và không có ý kiến gì. Anh cùng với bố và anh trai là Trần Tất H2 đến buổi đấu giá đất nhưng chỉ có mình anh tham gia đấu giá và thắng giá ở vòng đấu 9, bố anh và anh H2 là người chứng kiến. Anh đã đặt cọc tại buổi đấu giá là 5.000.000 đồng sau đó đã đến kho bạc nhà nước nộp nốt số tiền thắng giá và lệ phí trước bạ là 38.200.000 đồng. Vợ chồng anh được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T661684 ngày 30-11-2004. Anh là người trực tiếp đến thửa đất để nhận mốc giới, ranh giới thửa đất, ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Anh đã đóng cọc tre để xác định mốc giới, hiện tại anh đã thay thế 4 cọc tre bằng 4 cột bê tông. Khi vợ chồng anh đấu giá thì thửa đất là thùng trũng, anh đã thuê chú Trần Tất H3 bơm cát san lấp mặt bằng.

N 2010 bố anh có nói chuyện với anh về ý định cho con trai anh H2 thửa đất trên nhưng anh chưa đồng ý, sau này bố anh không nói chuyện với vợ chồng anh về việc này nữa. Cùng N đó bố anh nói chuyện với anh là cho vợ chồng anh H2 đem cây ra trồng trên thửa đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng anh đồng ý cho anh H2 chị Thúy trồng cây trên thửa đất. Anh H2 chị Thúy có mua gạch bi xếp thành tường rào cao 50cm và đổ đất ải khoảng 60 cm để trồng cây. Hiện tại trên thửa đất còn khoảng 7-8 cây lộc vừng. Đầu N 2021 vợ anh có yêu cầu anh H2 chị Thúy di dời số cây lộc vừng còn lại trên thửa đất để trả lại đất cho vợ chồng anh nhưng anh H2 và chị Thúy không đồng ý nên anh chị đã làm đơn đề nghị UBND xã Nam Phong hòa giải nhưng không thành. Nay anh thống nhất quan điểm với chị H1 đề nghị Toà án nhân dân thành phố Nam Định buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị T di chuyển toàn bộ số cây trên thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 200 tờ bản đồ số 30) có diện tích 120m^2 tại thôn Ngô Xá, xã Nam Phong, thành phố Nam Định để trả lại thửa đất cho vợ chồng anh. Trong trường hợp anh H2 và chị T không đồng ý di dời cây đi thì anh nhất trí sở hữu toàn bộ số cây, hàng gạch bi trên đất và thanh toán cho anh H2 chị T giá trị tài sản trên đất cũng như giá trị công sức vượt lập thửa đất theo biên bản định giá tài sản của Tòa án.

- Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 07-01-2022 và tại đơn thu thập được tài liệu chứng cứ ngày 20-01-2022 do chị Đỗ Thị Thúy giao nộp, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Thúy trình bày:

Chị lấy anh Trần Tất H2 vào N 2007, khi đó gia đình đã có thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 nhưng chị không biết ai là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. N 2009 bố chồng chị là ông Trần Tất Hoan mua thêm được 02 thửa đất ở xóm Nam Hùng 1 và xây nhà cho vợ chồng chị H1 anh H3 ở và có nói sẽ cho con trai chị là Trần Tất Tuyền thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 khi cháu đủ 18 tuổi. Khi bố chồng chị nói thì có mặt vợ chồng chị và vợ chồng anh H3, chưa kịp làm thủ tục pháp lý gì thì bố chồng chị chết. Trước khi chết ông cũng không để lại di chúc gì thể hiện việc cho cháu Tuyền thửa đất mà chỉ dặn dò ông Trần Tất H3 khi nào cháu Tuyền đủ 18 tuổi thì ông H3 sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất của chị H1, anh H3 cho cháu Tuyền. Vì bố chồng chị tuyên bố cho con anh chị là cháu Tuyền thửa đất trên nên anh chị mới đổ đất, bơm cát, mua gạch bi quây thửa đất và N 2010 mang cây ra trồng. Đến N 2021 chị H1 đến nhà chị nói là chúng tôi đã bán cây rồi thì đất là của vợ chồng chị H1 nhưng vợ chồng tôi không đồng ý. Trong quá trình sử dụng đất thì bố chồng chị là người đóng thuế đất, từ khi bố chồng chị mất thì vợ chồng chị H1 có sổ đỏ nên là người đóng thuế đất. Về việc đấu giá thửa đất: buổi đấu giá đất có bố chồng chị, chồng chị là anh H2 và anh H3 tham gia buổi đấu giá.

Nay chị H1 yêu cầu vợ chồng anh chị di dời cây trả lại thửa đất cho vợ chồng chị H1, anh H3 quan điểm của chị không nhất trí, chị xác định thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 là của bố chồng chị là ông Trần Tất Hoan cho con trai anh chị là cháu Trần Tất Tuyền khi cháu đủ 18 tuổi nên chị không đồng ý di dời cây và các tài sản trên đất.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-10-2022 người làm chứng là bà Hoàng Thị N trình bày:

Bà là mẹ chồng của chị Nguyễn Thị H1 và là mẹ đẻ của anh Trần Tất H2, anh Trần Tất H3. Chồng bà là ông Trần Tất Hoan, vợ chồng bà sinh được hai người con trai là Trần Tất H2 và Trần Tất H3.

N 2004 UBND xã Nam Phong, thành phố Nam Định có tổ chức đấu giá đất, chồng bà là ông Trần Tất Hoan có bàn với bà về việc đấu giá một thửa đất để cho vợ chồng anh H3 chị H1 và bà hoàn toàn nhất trí. Tại thời điểm đó ông Hoan, anh H3 và anh H2 đều đi tới buổi đấu giá nhưng chỉ có anh H3 là người trực tiếp đấu giá đất. Sau khi thắng giá thửa đất trên với giá 43.200.000 đồng thì vợ chồng bà chỉ có 28.000.000 đồng nên anh H3 chị H1 đã góp thêm vào 15.200.000 đồng để nộp tiền tại kho bạc nhà nước. Sau khi hoàn tất thủ tục đấu giá vợ chồng bà thống nhất cho anh H3 chị H1 thửa đất này và để anh H3 chị H1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất. Hiện tại thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh H3 chị H1. Từ thời điểm đó cho đến cuối N 2019 ông Hoan chết thì chưa bao giờ ông Hoan bàn với bà về việc sau này cho con của anh Trần Tất H2 thửa đất này. Cũng tại thời điểm vợ chồng bà cho anh H3, chị H1 tiền đấu giá đất thì cũng thống nhất cho vợ chồng anh H2 toàn bộ số cây cảnh ở vườn Nội vì lúc đó cây cảnh có giá trị cao.

Đối với việc ông Hoan, anh H2, anh H3 bàn với nhau về việc cho anh H2 trồng cây trên thửa đất của anh H3 chị H1 thì bà không biết, tuy nhiên khi anh H2 đem cây, đổ đất, mang gạch bi xếp thành tường rào để trồng cây tại thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 của anh H3 chị H1 thì bà có biết, việc này anh H3 chị H1 cũng trực tiếp ra làm giúp anh H2 và bà tưởng là hai anh em trồng cây chung với nhau.

Ông Hoan chết vào tháng 11-2019, trước khi chết ông Hoan không để lại di chúc, không dặn dò với bà và các con về việc sau này cho con anh H2 thửa đất của anh H3 chị H1.

Bà xác định thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 là của vợ chồng anh H3 chị H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1. Chị H1 có quan điểm đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy di dời toàn bộ cây để trả lại thửa đất cho vợ chồng anh H3 chị H1 bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 30-11-2021 người làm chứng là ông Trần Tất H3 trình bày:

Ông là em trai ruột của ông Trần Tất Hoan, là chú ruột của anh Trần Tất H2, anh Trần Tất H3. Chị Nguyễn Thị H1 là cháu dâu của ông. N 2004, ông Hoan, ông Trần Tất Đ (em trai ông Hoan) và ông đi đấu giá đất tại UBND xã Nam Phong. Tại buổi đấu giá đất thì ông và ông Hoan ngồi cùng với nhau, còn ông Đ ngồi chỗ khác. Ông Hoan đã đấu thắng giá lô đất số 6 tờ bản đồ số 7 diện

tích 120m^2 mà chị H1 với anh H2 đang tranh chấp. Mục đích của ông Hoan đấu giá lô đất này là để cho vợ chồng chị H1 anh H3, còn vợ chồng anh H2 thì ông Hoan cho sinh sống trên thửa đất của vợ chồng ông Hoan đang ở, sau này ông Hoan chết thì vợ chồng anh H2 tiếp tục sinh sống và thờ cúng trên thửa đất đó. Tại thời điểm ông Hoan đấu giá đất thì ông Hoan có rủ ông đấu chung 1 lô đất nhưng ông không đồng ý nên chị H1 có góp tiền với ông Hoan là 14.000.000 đồng để ông Hoan đấu giá thửa đất trên. Sau khi thắng giá đất thì ông Hoan và ông đi nộp tiền tại Kho bạc Nhà nước tại đường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, nhưng ông Hoan lại ghi tên của chị H1 tại tất cả các giấy tờ nộp tiền vì ông Hoan xác định là cho vợ chồng chị H1 thửa đất đó. Sau khi hoàn tất các thủ tục đấu giá đất thì ông Hoan để cho vợ chồng chị H1 anh H3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất số 6 tờ bản đồ số 7 diện tích 120m^2. Sau khi thắng giá đất thì ông Hoan và các chủ đất liền kề đã thuê ông phun cát để san lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất thắng giá. Trong đó, lô đất số 6 tờ bản đồ số 7 ông san lấp cát với chiều sâu khoảng 60cm trên diện tích 120m^2 và ông Hoan là người trực tiếp trả tiền, số tiền bao nhiêu thì ông không nhớ.

Đến N 2006, ông Hoan mua thêm 2 thửa đất của bà Tuyết tại xóm Nam Hùng 1, thôn Ngô Xá, xã Nam Phong và đã xây nhà cho vợ chồng chị H1 anh H3 chuyển ra đó ở. Sau khi mua được thêm 2 thửa đất trên thì ông Hoan có ý định cho con anh H2 là cháu Trần Tất Tuyền (hiện nay cháu đang H3 lớp 6) lô đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 mà đang đứng tên vợ chồng chị H1. Từ N 2006 đến N 2019 thì ông Hoan chỉ nói với mọi người biết là ông Hoan có ý định cho cháu Trần Tất Tuyền lô đất số 6 tờ bản đồ số 7 khi cháu Tuyền đủ 18 tuổi mà không làm các thủ tục pháp lý gì nên hàng xóm và anh em chỉ biết việc ông Hoan có ý định như vậy. Khoảng N 2010 thì ông Hoan cho anh H2 trồng cây trên thửa đất và anh H2 đã đổ đất ải và xếp gạch bi quây quanh thửa đất để trồng cây. Hiện tại, anh H2 đã bán gần hết các cây trồng trên thửa đất trên, chỉ còn khoảng 10 cây Lộc Vừng.

Vào tháng 11-2019 (lịch âm) ông Hoan ốm nặng phải vào bệnh viện và ông có lên thăm, khi đó ông Hoan có dặn dò ông là ông Hoan có 1 mảnh vườn ở gần nhà ông Hoan đang ở thì chia làm đôi cho anh H3 và anh H2 mỗi người 1 nửa, tuy nhiên anh H3 không lấy nên ông Hoan cho anh H2 toàn bộ mảnh vườn trên, trị giá cả đất và cây là khoảng 680.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Hoan còn có nhà đất vợ chồng ông Hoan đang sinh sống trị giá khoảng 420.000.000 đồng để cho anh H2 sinh sống và thờ cúng. Hiện nay vợ chồng anh H2 cùng các con đang sinh sống tại nhà đất và mảnh vườn trên ông Hoan để lại. Đồng thời, ông Hoan còn dặn dò ông khi cháu Trần Tất Tuyền đủ 18 tuổi thì nhờ ông đứng lên giải quyết việc chuyển tên cho cháu Tuyền lô đất số 6 tờ bản đồ số 7. Khi ông Hoan dặn dò ông thì chị H1 có nghe thấy, vì chị H1 đang ở bệnh viện chăm sóc ông Hoan. Ngoài chị H1 và ông thì không ai biết về việc dặn dò trên của ông Hoan. Sau khi ông Hoan chết thì bản thân anh H3 cũng trực tiếp nói chuyện với ông về việc ông Hoan dặn dò sẽ chuyển lô đất số 6 tờ bản đồ số 7 cho cháu Tuyền khi cháu Tuyền đủ 18 tuổi. Ông Hoan không lập di chúc bằng văn bản hoặc di chúc bằng miệng có người làm chứng thể hiện những nội dung trên.

- Tại biên bản làm việc ngày 23-11-2021 người làm chứng là ông Trần Tất Đ trình bày:

Ông là em trai của ông Trần Tất Hoan, N 2003 ông Hoan có tham gia đấu giá thửa đất tại UBND xã Nam Phong và đã thắng giá lô đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 tại địa chỉ Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N. Ông không biết về việc góp tiền giữa ông Hoan và vợ chồng anh H3 nhưng ý định của ông Hoan là sẽ cho anh H3 chị H1 thửa đất này, tuy nhiên đến N 2006 ông Hoan lại mua thêm được hai thửa đất và cho anh H3 chị H1 xây nhà ở hiện tại nên có ý định có cháu Trần Tất Tuyền con trai anh H2 chị Thúy thửa đất đấu giá N 2004 khi cháu đủ 18 tuổi. Ông Hoan chỉ nói miệng với mọi người mà không có văn bản gì. Ông Hoan chết N 2019 không để lại di chúc và không dặn gì ông về việc cho cháu Tuyền thửa đất trên. Sau khi thắng giá thửa đất ông Hoan đã thuê ông H3 phun cát san lấp thửa đất, sau này anh H2 đã đổ đất ải để trồng cây.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07-01-2021 xác định: Thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 200 tờ bản đồ số 30) tại xã Nam Phong, thành phố Nam Định có diện tích là 120m^2 không có tranh chấp với các thửa đất liền kề và có vị trí tứ cận như sau: Phía Nam giáp mặt đường trục xóm Nam Hùng 1 có kích thước là 4m; Phía Bắc giáp ruộng nhà ông Thăng có kích thước là 4m; Phía Đông giáp thửa đất của anh Đoàn Huy Tuân có kích thước dài 30m; Phía Tây giáp thửa đất của ông Trần Tất H3 có kích thước dài 30m.

Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã đào đất để kiểm tra chiều sâu đất ải: Tại vị trí phía Nam giáp mặt đường trục xóm Nam Hùng 1 có độ sâu là 60cm. Tại vị trí phía Bắc giáp ruộng nhà ông Thắng có độ sâu là 50cm.

Về hàng gạch bi: Hàng gạch bi xếp chồng lên nhau không có sự liên kết bằng vôi, vữa; một phần bị đổ không còn nguyên vẹn nên chiều dài còn lại của hàng gạch bi là 12,8m, chiều cao là 75cm.

Trên thửa đất có 8 cây lộc vừng trong đó có 6 cây trồng dáng tự nhiên và 02 cây có thế. Cụ thể: Cây số 1, 4, 6 có đường kính gốc là 13cm, tán tự nhiên; cây số 2 có đường kính gốc là 18cm, tán tự nhiên; Cây số 3 đã bị cưa gốc có mầm nhỏ mọc lên tự nhiên; Cây số 5 có đường kính gốc là 14cm, tán tự nhiên; Cây số 7 có đường kính gốc là 18cm đã tạo dáng thế; Cây số 8 có đường kính gốc 17cm đã tạo dáng thế.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 07-01-2022 Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 là 9.000.000 đồng/m^2. Giá trị đất ải và chi phí san lấp đất ải trồng cây là 17.600.000 đồng + 1.200.000 đồng = 18.800.000 đồng. Trị giá 08 cây lộc vừng là 4.400.000 đồng. Cụ thể: Cây số 1 trị giá là 200.000 đồng; Cây số 2 trị giá là 350.000 đồng; Cây số 3 trị giá là 150.000 đồng; Cây số 4 trị giá là 200.000 đồng; Cây số 5 trị giá là 300.000 đồng; Cây số 6 trị giá là 200.000 đồng; Cây số 7 trị giá là 1.500.000 đồng; Cây số 8 trị giá là 1.500.000 đồng. Trị giá còn lại của hàng gạch bi là 504.000 đồng.

Tại phiên tòa: Chị Nguyễn Thị H1 vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa

án nhân dân thành phố Nam Định buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy trả lại thửa đất trên. Chị nhận sở hữu hàng gạch bi và 08 cây lộc vừng trồng trên đất và thanh toán cho anh H2 chị Thúy giá trị theo biên bản định giá của Tòa án. Về khối lượng đất ải và giá trị công sức san lấp đất ải trồng cây chị tự nguyện thanh toán cho anh H2 chị Thúy theo biên bản định giá tài sản của Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định phát biểu ý kiến:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; vắng mặt không lý do tại cả 02 phiên tòa mặc dù đã được giao các văn bản tố tụng theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166 Luật đất đai N 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H1, buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy di chuyển toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1 thửa đất số 6/25, tờ bản đồ số 7 tại thôn Ngô Xá, xã Nam Phong, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Trường hợp anh H2 và chị Thúy không di dời các tài sản trên đất thì giao số tài sản này cho anh H3 và chị H1, anh H3 và chị H1 có trách nhiệm thanh toán bằng giá trị cho anh H2 và chị Thúy. Về án phí: Đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H1 yêu cầu Tòa án buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy di dời toàn bộ tài sản trên đất là cây, hàng gạch bi để trả lại cho vợ chồng chị thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 tại xóm Nam Hùng 1, thôn Ngô Xá xã Nam Phong, thành phố Nam Định nên căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai, Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

[2] Về sự có mặt của người tham gia tố tụng:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy.

Người làm chứng là bà Hoàng Thị N và ông Trần Tất H3 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Người làm chứng là ông Trần Tất Đ đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng ông từ chối, không nhận văn bản tố tụng. Ông Đ đã có lời trình bày tại hồ sơ, sự vắng mặt của ông Đ không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 229 cửa Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà N, ông H3 và ông Đ.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1 Về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ xác định: Nguồn gốc thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N là đất lúa của các hộ dân xã Nam Phong được giao sản xuất do UBND xã Nam Phong quản lý. Đến tháng 11-2003 UBND tỉnh Nam Định có quyết định số 3077/2003/QĐUB ngày 13-11-2003 về việc thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất cho dân xã Nam Phong làm nhà ở theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đã có 41 hộ dân trúng giá quyền sử dụng đất trong đó anh Trần Tất H3 đã trúng giá lô đất số 6 tờ bản đồ số 7 với diện tích 120m^2. Theo cung cấp hồ sơ địa chính của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Nam Định cũng như hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất của UBND xã Nam Phong thể hiện anh Trần Tất H3 là người trực tiếp tham gia đấu giá, ký nhận vào biên bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (BL91), nộp tiền thắng giá đất (BL93) biên bản giao đất ở nông thôn tại thực địa (BL92). Trên cơ sở kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nam Phong thì Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định đã ra Quyết định số 2630B/2004/QĐ-UB ngày 30-11-2004 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 41 hộ trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nam Phong, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T661684 đứng tên anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1. Như vậy, căn cứ vào khoản 20 Điều 4, khoản 6 Điều 49 Luật đất đai N 2003 thì anh H3 và chị H1 là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 tại Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N. N 2010 anh H3 chị H1 đồng ý cho anh H2 chị Thúy mang cây ra trồng trên thửa đất, nay anh chị có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu anh H2 chị Thúy trả lại quyền sử dụng đất là chính đáng, phù hợp với quy định tại Điều 115, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự N 2015. Lời khai của những người làm chứng là ông Trần Tất H3, Trần Tất Đ về việc chỉ có mình ông Hoan tham gia buổi đấu giá quyền sử dụng đất là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của chính người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị Thúy nên không có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền đấu giá thửa đất: Hội đồng xét xử nhận thấy lời khai của chị H1, anh H3, chị Thúy cũng như lời khai của ông H3, bà N đều xác nhận ông Hoan góp 28.000.000 đồng với anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1 để anh

H3 đấu giá thửa đất tuy nhiên việc ông Hoan để cho anh H3 trực tiếp đi đấu giá, nộp tiền thắng giá, xuống thực địa xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện ý chí của ông Trần Tất Hoan cho vợ chồng anh H3 và chị H1 số tiền 28.000.000 đồng khi tham gia đấu giá thửa đất trên. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của bà Hoàng Thị N là vợ ông Trần Tất Hoan tại biên bản lấy lời khai ngày 21-10-2021 xác định ông Hoan và bà N cho vợ chồng anh H3 chị H1 thửa đất trên và anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định từ N 2004 đến N 2010 mới cho anh H2 và chị Thúy mang cây ra trồng.

Theo lời trình bày của chị Thúy thì N 2007 ông Hoan đã mua được thêm 02 thửa đất và cho vợ chồng anh H3 chị H1 xây nhà ở như hiện tại nên ông Hoan nói với vợ chồng chị, vợ chồng anh H3 và làng xóm là sẽ cho con trai anh chị là cháu Trần Tất Tuyền thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 đứng tên anh H3 chị H1 khi cháu đủ 18 tuổi tuy nhiên anh H2 và chị Thúy không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh quan điểm trên và chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần Tất Hoan đối với thửa đất trên nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của chị Thúy về việc ông Hoan cho con anh chị thửa đất này. Mặt khác theo quy định của pháp luật ông Trần Tất Hoan muốn cho cháu Tuyền thửa đất trên thì phải có sự đồng ý của chủ sử dụng đất hợp pháp là anh H3, chị H1 mà không thể nhờ người khác làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho cháu Tuyền được.

3.2 Về yêu cầu di dời cây, tài sản khác trên đất:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07-01-2022 thì trên thửa đất có các tài sản gồm 08 cây lộc vừng trồng từ N 2010, hàng gạch bi xếp chồng lên nhau không có kết cấu vôi vữa, một phần bị đổ không còn nguyên vẹn. Các đương sự đều xác nhận đây là tài sản chung của vợ chồng anh H2 và chị Thúy. Chị Đỗ Thị Thúy có lời trình bày không đồng ý di dời cây và tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất của anh H3, chị H1. Như vậy anh H2 và chị Thúy đã vi phạm nghĩa vụ của người hưởng dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 262 của Bộ luật dân sự N 2015 do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H1 đề nghị Tòa án buộc anh H2 và chị Thúy di dời tài sản trên đất và trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị H1 trình bày quan điểm trong trường hợp nếu anh H2 chị Thúy không đồng ý di dời tài sản thì vợ chồng chị nhận sở hữu toàn bộ tài sản trên đất và thanh toán giá trị tài sản theo biên bản định giá tài sản. Xét thấy, 08 cây lộc vừng được anh H2 và chị Thúy trồng từ N 2010 đến nay, nếu di dời cây sẽ không đảm bảo sống; hàng gạch bị quây quanh thửa đất từ N 2010 đã bị đổ một phần không còn nguyên vẹn, giá trị sử dụng còn lại không lớn; mặt khác để đảm bảo cho việc thi hành bản án được hiệu quả Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị H1, chị H1 và anh H3 được sở hữu, sử dụng 08 cây lộc vừng, hàng gạch bi và thanh toán cho anh H2 và chị Thúy trị giá 08 cây lộc vừng là 4.400.000 đồng và giá trị sử dụng còn lại của hàng gạch bi là 504.000 đồng theo biên bản định giá tài sản ngày 07-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Ngoài ra trước khi trồng cây trên thửa đất anh H2 và

chị Thúy đã mua đất ải san lấp mặt bằng. Chị H1 và anh H3 đều có lời khai tự nguyện thanh toán cho anh H2 chị Thúy giá trị số lượng khối đất ải, chi phí san lấp mặt bằng trên theo biên bản định giá tài sản là 17.600.000 đồng + 1.200.000 đồng = 18.800.000 đồng. Xét sự tự nguyện của chị H1 và anh H3 là phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của anh H2 chị Thúy nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị H1 đã tạm ứng chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và tự nguyện thanh toán, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên chị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Anh H2 và chị Thúy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 115, 164, 166, và khoản 5 Điều 262, Điều 357 của Bộ luật dân sự N 2015;

Căn cứ vào Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai N 2013

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 2016 của Ủy ban tH1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H1, buộc anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy phải trả lại thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 200, tờ bản đồ số 30 lập N 2006) có diện tích 120m^2 tại địa chỉ Xóm N 1, thôn N, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định đã được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1 số T661084 ngày 30 tháng 11 N 2004. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Nam giáp mặt đường trục xóm Nam Hùng 1 có kích thước là 4m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 115 tờ bản đồ số 30 N 2006 của ông Trần Quang Thăng có kích thước là 4m;

Phía Đông giáp thửa đất số 201 tờ bản đồ số 30 N 2006 của anh Đoàn Huy Tuân có kích thước là 30m;

Phía Tây giáp thửa đất số 199 tờ bản đồ số 30 N 2006 của ông Trần Tất H3 có kích thước là 30m.

2. Anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1 được sở hữu, sử dụng 08 cây lộc vừng, hàng gạch bi vây quanh thửa đất, phần cải tạo san lấp đất ải trên toàn bộ thửa đất số 6/25 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa số 200, tờ bản đồ số 30 lập N 2006).

Anh Trần Tất H3 và chị Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy trị giá 08 cây lộc vừng là 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) và trị giá hàng gạch bi là 504.000 đồng (N trăm linh bốn nghìn đồng) và trị giá phần cải tạo san lấp đất ải và chi phí san lấp đất là 18.800.000 đồng (Mười tám triệu tám trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 23.704.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm linh bốn nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự N 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại chị Nguyễn Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004990 ngày 07 tháng 10 N 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

Anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Tất H3 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì chị Nguyễn Thị H1, anh Trần Tất H3, anh Trần Tất H2 và chị Đỗ Thị Thúy 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 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./

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố Nam Định
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Thu Hiền

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Thị Thu Hiền