

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NÚI THÀNH
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 73/2017/DSST

Ngày: 21/9/2017

V/v: " *Tranh chấp về
quyền sử dụng đất* "

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NÚI THÀNH TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Sơn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Dương Minh Ngọc.

Ông Nguyễn Tấn Quang.

Thư ký phiên Toà: Bà **Nguyễn Thị Xuân Thùy**, Thư ký Toà án nhân dân huyện Núi Thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Tiền**, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, tại hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Núi Thành tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2016/TLST-DS ngày 22/7/2016, về việc "*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10A/2017/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1957, trú tại: Khối phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà C ủy quyền cho anh Lê Văn A, sinh năm 1976, trú tại: Thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Nam tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2016. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Vũ Ngọc Phương T, sinh năm 1975, trú tại: Thôn M, xã X, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn L, sinh năm 1954,

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955.

Cùng trú tại: khối phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Ông L ủy quyền cho bà H1 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2016. Bà H1 có mặt.

+ Ông Trần Minh T, sinh năm: 1956, trú tại: Thôn M, xã X, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Xin vắng mặt.

+ Ông Đoàn Công H, sinh năm: 1994, trú tại: Khối phố T, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1935;

+ Ông Dương Ngọc T, sinh năm: 1961;

+ Ông Dương Ngọc C, sinh năm: 1964;
Cùng trú tại: Thôn M, xã X, huyện N, tỉnh Quảng Nam.
Bà H2, ông C, ông T xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn ông Lê Văn A trình bày: Bà C có 300m² đất tại thửa số 02 tờ bản đồ số 15a tại thôn M, xã X, huyện N, tỉnh Quảng Nam, mục đích sử dụng đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài. Diện tích đất trên được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đoàn Văn C là chồng của bà C, đã chết năm 2011. Vợ chồng bà C, ông C đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh T diện tích đất 281,9m²; còn lại 18,1m² bà C cho vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị H1 vào năm 1999, đến năm 2010 vợ chồng bà C, ông C làm giấy xác nhận tặng cho bà H1, ông L diện tích đất này. Hiện nay bà Vũ Ngọc Phương T xây dựng nhà trên phần đất mà bà C cho bà H1, ông L. Vì đất có tranh chấp nên vợ chồng bà C, ông C và bà H1 ông L vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H1 được, diện tích đất 18,1m² vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C ông C. Nay bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T tháo dỡ tài sản, trả lại cho bà diện tích đất 18,1m². Ngày 26/10/2016, Tòa án nhân dân huyện Núi Thành tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp là 18,1m² nhưng trong đó xác định diện tích đất bà T đang lấn chiếm xây dựng là 15,7m², còn diện tích đất ông T đang sử dụng là 2,4m². Do vậy chúng tôi chỉ yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà T tháo dỡ tài sản của bà xây dựng trái phép gắn liền với diện tích đất 15,7m² để trả lại cho bà C diện tích đất 15,7m²; còn phần diện tích đất 2,4m² ông T đang sử dụng chúng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra chúng tôi cũng thống nhất giao cho bà H1, ông L được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 15,7m².

Bị đơn bà T trình bày tại hồ sơ: Đối với diện tích đất mà bà C khởi kiện là do năm 2014 tôi mua của bà Nguyễn Thị H2 diện tích 20m² với giá 15.000.000 đồng, hai bên viết giấy tay, diện tích đất này là một cái hố rác gắn liền với diện tích đất hiện tại mà tôi đang sử dụng. Tôi đã xây nhà kho tạm trên diện tích đất này. Nay bà C khởi kiện tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu thuộc quyền sử dụng của bà C thì tôi đồng ý trả cho bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Vào ngày 15/12/1998, vợ chồng tôi có mua của bà Nguyễn Thị H2 và con trai là Huỳnh Văn T diện tích đất trong thửa T16, 5m ngang và 38 m dài với tổng số tiền quy ra vàng là 55 chỉ vàng và 1 miếng đất hình tam giác kế bên 5 chỉ vàng. Tuy nhiên cán bộ địa chính xã nói đất hình tam giác của bà C, ông C nên tôi về thương lượng với bà C ông C và được bà C, ông C tặng cho diện tích đất hình tam giác này. Sau đó tôi làm móng nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà H2. Nhưng sau khi làm móng xong, yêu cầu bà H2 làm thủ tục sang tên cho tôi thì bà H2 ngang nhiên vi phạm hợp đồng không chịu đi sang tên cho tôi. Tôi đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Núi Thành. Tòa án hai cấp xử tôi thắng kiện, buộc bà H2 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Ngày 13/9/2010 vợ chồng tôi được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này thuộc thửa 519, tờ bản đồ số 2. Riêng diện tích đất hình tam giác chúng tôi chưa làm thủ tục nên tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng. Năm 2010, bà C, ông C ký tặng cho đất vợ chồng tôi diện tích đất hình tam giác khoảng 24m² và chúng tôi nhiều lần xin sang tên diện tích đất này cho mình nhưng chưa được. Sau đó ông C mất, bà C tiến hành làm thủ tục thừa kế theo quy định của pháp luật nhưng chính quyền địa phương không chịu xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay dẫn đến việc bà Thảo ngang nhiên lấn chiếm đất, ủi cả móng nhà của tôi để tiến hành làm nhà kho. Tôi đã nhiều lần báo cáo chính quyền xã X nhưng xã không giải quyết. Ngày 26/10/2016, Tòa án nhân dân huyện N đã xác định diện tích đất tranh chấp bà T đang lấn chiếm sử dụng là 15,7m², ông T đang sử dụng là 2,4m². Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để buộc bà T trả lại đất cho bà C. Vợ chồng tôi đồng ý nhận tặng cho của bà C đối với diện tích đất 15,7m² này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T trình bày tại hồ sơ: Tôi có thỏa thuận với bà C và bà T cho tôi được sử dụng 2,4m² trong diện tích đất 18,1m² bà C tranh chấp với bà T nói trên. Nếu bà C, ông C cho thì tôi tiếp tục sử dụng, nếu không cho thì tôi trả lại chứ bản thân tôi không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Dương Ngọc Tiên, Dương Ngọc Chinh trình bày tại hồ sơ: Nguyên diện tích đất tranh chấp trên gia đình tôi mua của bà H3 năm 1987; trong quá trình quản lý sản xuất chưa tranh chấp gì với ai cũng như với bà C. Sau khi bà Cam bán nhà đi nơi khác vẫn để lại miếng đất này cho gia đình tôi sử dụng. Như vậy diện tích đất này gia đình tôi quản lý sử dụng từ năm 1987 đến khi bán cho chị T. Diện tích đất này theo gia đình tôi biết có trong bìa đỏ của bà C. Việc bà C tranh chấp đất với chị T là không đúng, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật; riêng bà T vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa mà không có lý do chính đáng là vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc bà T tháo dỡ tài sản trả lại cho bà C diện tích đất 15,7m². Đối với phần diện tích đất 2,4m² ông T đang sử dụng, bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này của bà C.

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 luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về nguồn gốc diện tích đất các diện tích đất tranh chấp: Theo hồ sơ 64/CP hộ ông Đoàn Văn C sử dụng diện tích đất thuộc thửa 15a, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ cư, diện tích đất 300m². Ngày 13/02/2009, hộ ông C bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh T và bà Phan Thị lệ T 281,9 m² đất ở và vườn, diện tích còn lại là 18,1m².

Ngày 15/12/1998 ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H2 và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2010. Trong văn bản viết tay chuyển nhượng giữa bà H2 và

bà H1 có một góc đất của bà C, ông C nên bà C, ông C tặng cho bà H1, ông L diện tích đất này mà không tranh chấp. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng, bà T xây nhà kho tạm trên diện tích đất này nên bà C làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Núi Thành.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2016 xác định diện tích đất tranh chấp 18,1m², trong đó phần bà Thảo đang sử dụng là 15,7m²; phần ông T đang sử dụng là 2,4m². Tại phiên tòa hôm nay đại diện bà C chỉ yêu cầu bà T trả lại cho bà diện tích đất 15,7m², bà C thống nhất tặng cho bà H1, ông L diện tích đất này, còn diện tích đất ông T đang sử dụng bà không yêu cầu giải quyết.

Theo công văn số 393/UBND –TNMT ngày 14/4/2017 của UBND huyện Núi Thành xác định, diện tích đất tranh chấp 18,1m² thuộc phạm vi thửa 15a, tờ bản đồ số 02, loại đất thổ cư, diện tích đất 300m² do ông Đoàn Văn C đứng tên chủ sử dụng đất.

Bà Vũ Ngọc Phương T trong quá trình giải quyết vụ án cho rằng diện tích đất này bà mua của bà Trần Thị H2 bằng giấy viết tay. Bà H2 cũng thừa nhận có chuyển nhượng cho bà T diện tích hiện các bên đang tranh chấp bằng giấy viết tay. Tuy nhiên việc chuyển nhượng mua bán của hai bên không được chính quyền địa phương xác nhận; bà H2 không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này nên việc bà H2 chuyển nhượng đất cho bà T là không có cơ sở pháp lý nên không có cơ sở xem xét lời khai của bà T. Trong quá trình hòa giải bà T cũng thống nhất nếu đất thuộc quyền sử dụng của bà C thì bà trả lại cho bà C.

Từ những nhận định trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc bà Vũ Ngọc Phương T phải tháo dỡ tài sản trả lại cho bà C diện tích đất 15,7m². Tài sản buộc tháo dỡ gồm: nhà kho tạm mái tôn, tường xây, nền xi măng, ô tô cao 3,3m, diện tích 15,7m².

Đại diện bà C thống nhất tặng cho bà H1, ông L diện tích đất 15,7m² và bà H1 thống nhất nhận tặng cho đối với diện tích đất này. Do vậy công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, giao cho bà H1, ông L được quyền sử dụng diện tích đất 15,7m².

Về án phí dân sự sơ thẩm: giá trị quyền sử dụng đất 15,7m² x 3.100.000 đồng/m² = 4.687.000 đồng, tương ứng với số tiền án phí 200.000 đồng bà T phải nộp.

Giá đất được tính theo quyết định số 42/2015/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Vũ Ngọc Phương T.

Buộc bà Vũ Ngọc Phương T phải trả cho bà Trần Thị C diện tích đất 15,7m², vị trí: Bắc giáp đường bê tông; Nam giáp nhà bà T; Đông giáp nhà ông T, Tây giáp

đất bà H1. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2/ Buộc bà Vũ Ngọc Phương T phải tháo dỡ tài sản trên đất gồm:

Nhà kho tạm mái tôn, tường xây, nền xi măng, ô tơ cao 3,3m, diện tích 15,7m².

(có bản vẽ kèm theo)

3/ Công nhận sự tự nguyện của bà C tặng cho bà Nguyễn Thị H1, ông Lê Văn L diện tích đất 15,7m² vị trí: Bắc giáp đường bê tông; Nam giáp nhà bà T; Đông giáp nhà ông T, Tây giáp đất bà H1. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

4/ Về án phí DSST theo giá ngạch đối với tài sản tranh chấp gồm:

Bà T phải chịu án phí số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng);

Hoàn lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) bà C đã nộp theo biên lai thu số 0000977 ngày 22/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Núi Thành.

Trường hợp bản án 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, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Núi Thành;
- THA huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)**

Trần Thị Sơn

Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

