

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN H
TỈNH HÀ TĨNH

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 28/9/2022

V/v “Tranh chấp đất đai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phú.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Văn Tiến.

2. Ông Nguyễn Văn Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Khuyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 28/9/2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2022/TLST-DS ngày 01/6/2022 về việc “Tranh chấp đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 31/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1035/2022/QĐHPT-DS ngày 16/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L. Sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ dân phố 18, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn K; sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ dân phố 10, Thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh. Đều có mặt.

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

- UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, do ông Ngô Xuân N, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện H làm đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc B, chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên môi trường - UBND huyện H theo Văn bản ủy quyền số 1612/GUQ-UBND ngày 24/8/2022. Có mặt.

- UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, do ông Nguyễn Kim T, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn H làm đại diện theo pháp luật, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Sâm, chức vụ: Cán bộ địa chính UBND thị trấn H, theo Văn bản ủy quyền số 1612/GUQ-UBND ngày 08/9/2022. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị L trình bày:

Vào năm 2011, bà L và ông Nguyễn Văn L (chồng cũ) có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T một mảnh đất có diện tích 96 m² (chiều dài 12m, rộng 8m) tại tổ dân phố 10 thị trấn H, đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG400907 cấp ngày 15/08/2011 mang tên là Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị L. Năm 2018, bà và ông L ly hôn thì đã thỏa thuận giao toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho bà L. Bà L đã được UBND huyện H cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CO 415365 ngày 25/12/2018. Đến cuối năm 2021 bà L có ý định chuyển nhượng diện tích đất trên thì bà mới phát hiện ra gia đình ông K và bà Toàn đã xây dựng phần nhà lấn sang phần đất của bà L 2m chiều rộng so với hợp đồng chuyển nhượng khoảng gần 20 m², mặc dù bà L đã có đơn đề nghị UBND thị trấn H giải quyết tranh chấp nhưng gia đình ông K, bà T không đồng ý trả đất, cũng không đồng ý thỏa thuận để hòa giải. Do đó bà L làm đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện H xem xét và giải quyết, buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả lại cho chị diện tích đất khoảng gần 20 m² có tứ cận như sau: Phía đông giáp ông K; phía tây giáp đất ông Thành; phía nam giáp đất ông Hùng; phía bắc giáp đường tổ dân phố 10 thị trấn H. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L thay ý kiến chỉ yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả lại 18,5m², theo kết quả thẩm định tại chỗ của Hội đồng thẩm định.

Bị đơn ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trình bày trình bày:

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện là không đúng, vì năm 2011 bà T có vay bà L số tiền ba mươi triệu đồng chẵn, khi đó cho vay với lãi suất cao, do vợ chồng không có khả năng trả nợ, nên bà L đã ép để bán đất cho bà để trừ nợ. Nguồn gốc đất năm 2009 vợ chồng nhận chuyển nhượng đất và đã làm móng nhà ở phía trước 7,7m và phía sau cũng 7,7m và đã làm một nửa nhà trên phần móng về phía sau làm từ năm 2009, nay còn lại một phần đất trống đã bán cho bà L vào năm 2011, khi đó bà L lấy bìa đất chúng của tôi đi tự làm thủ tục chuyển nhượng đất, sau điện cho vợ chồng ký vào hồ sơ chuyển nhượng, chúng tôi không trực tiếp tham gia vào quá trình đo đạc đất, đất này từ trước đến nay vẫn nguyên hiện trạng từ lúc mua cho đến nay. Nếu chúng tôi lấn đất của bà L, thì bà L sẽ kiện vợ chồng từ năm 2011, đến năm 2016 khi gia đình làm nhà lớn và công trình phía trước trên đất, thì bà L cũng không hề có ý kiến gì. Nay bà L bán đất cho người khác, nhưng diện tích đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người mua đây mới bắt bà L làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà L mới khởi kiện nên bị đơn không chấp nhận.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, ông Nguyễn Quốc B trình bày: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG400907 cấp ngày 15/08/2011 mang tên là Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị L, do UBND huyện H cấp, có diện tích 96 m² là đúng qui định. Năm 2018 bà Nguyễn Thị L, trú tại tổ dân phố 18, thị trấn H, huyện H có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được UBND thị trấn đã xây dựng hồ sơ, UBND huyện để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L, nay đất có số hiệu CO 415365 thuộc thửa số 415a; tờ bản đồ số 12; tại tổ dân phố 10, thị trấn H có diện tích 96 m²; nguồn gốc đất được UBND huyện cấp sử dụng vào mục đích đất ở đô thị, cấp ngày 15/12/2018. Căn cứ pháp luật đất đai hiện hành, do đó UBND huyện H đã cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo theo quy định.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh: Bà Nguyễn Thị Sâm có ý kiến việc tranh chấp đất đai giữa các bên, tại các lần hòa giải tại địa phương đều không thống nhất về việc giải quyết vụ án. Năm 2011 hai hộ làm các thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau, các qui trình thủ tục xây dựng hồ sơ chuyển nhượng chặt chẽ, có sơ đồ đo vẽ đất do các đã ký đầy đủ và có biên bản giao đất thực địa. Do vậy, việc chuyển nhượng của hai hộ đã được UBND thị trấn lập hồ sơ cấp đất theo quy định. Đến năm 2018 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được các bên xác nhận ký liên kê đúng như diện tích đất đã chuyển nhượng là đúng qui định, các bên nên thống nhất để thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thành lập hội đồng định giá tài sản theo đơn yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đồng thời tiến hành làm việc với cơ quan chức năng về quản lý đất đai để thu thập các chứng cứ cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã xác định tài sản đang có tranh chấp gồm: Đất đai: **Diện tích đất đang tranh chấp 18.5m² tại thửa đất số 547, tờ bản đồ 12 tại TDP 10, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh, có trị giá: 66.822.000đ và các tài sản đã xây dựng trên đất 18.5m² tranh chấp gồm có: Cột trụ cổng; cánh cổng; tường rào xây; mái che sân và diềm xung quanh mái che; bước tường nhà xây; khung ngoại cửa và các cánh cửa đi, cửa sổ bằng gỗ có tổng trị giá: 50.478.000 đồng.**

Đại diện Viện kiểm sát kiểm sát việc tuân theo pháp luật có ý kiến như sau:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi tiến hành thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Xét thấy nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất lấn chiếm 18,5m² là có căn cứ, nên chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình bà L với diện tích 18,5m² có trị giá **66.822.000đ**. do trên đất tranh chấp đã làm nhà kiên cố, không thể di dời để trả lại đất nên buộc các bị đơn phải trả bằng tiền theo giá trị tài sản đã được định giá.

Về án phí: Buộc các bị đơn phải nộp tiền án phí DSST. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp tại Chi cục THADS huyện H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bị đơn ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T tranh chấp với nhau về mảnh đất tại tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trong đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả lại khoảng 20 m² mà ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T đã lấn chiếm của gia đình bà L. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L thay đổi nội dung khởi kiện chỉ yêu cầu ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả lại 18,5m² theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án. Tòa án đã thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đất đai” đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Ngày 19/7/2011 bà Nguyễn Thị T viết giấy chuyển nhượng Đất cho bà Nguyễn Thị L với diện tích 96 m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H, có chiều rộng phía trước và phía sau là 8m và chiều dài 12m, có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố, thị trấn H. Các bên đã làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2011, bên chuyển nhượng ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L đã ký, có chứng thực của UBND thị trấn H, UBND thị trấn đã lập sơ đồ vị trí thửa đất xin chuyển nhượng, các bên đã ký các văn bản và làm nghĩa vụ tài chính thửa đất 96 m², nộp tiền đầy đủ vào ngân sách nhà nước và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BG 400907 cấp ngày 15/8/2011 có diện tích 96 m² tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H mang tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị L. Sau đó vợ chồng ông L, bà L ly hôn thì mảnh đất này được giao cho bà L được toàn quyền sử dụng, nay bà **L đã cấp đổi** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CO 415365 cấp ngày 25/12/2018 có diện tích 96 m² tại thửa đất số 415A, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H mang tên bà Nguyễn Thị L.

2.2. Về trình tự xây dựng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị L thì cả hai cấp UBND thị trấn H và UBND huyện H đều khẳng định là đảm bảo đúng quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L, không vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất, từ năm 2011 cho đến năm 2018 khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình xây dựng hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp hay kiến nghị gì cả. Do đó hộ gia đình bà L được pháp luật bảo vệ về quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số hiệu CO 415365 cấp ngày 25/12/2018 có diện tích 96m² tại thửa đất số 415A, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H.

2.3. Căn cứ kết quả thẩm định ngày 21/7/2022, xác định tổng diện tích đất có tranh chấp là **18.5** m².

2.4. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 19/7/2011 bà Nguyễn Thị T viết giấy

chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị L, có chiều rộng phía trước và phía sau là 8m, chiều dài 12m, đã làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/7/2011 có đầy đủ ký của các bên được chứng thực tại UBND thị trấn H, UBND thị trấn đã lập hồ sơ chuyển nhượng và đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về trình tự xây dựng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị L thì cả hai cấp UBND thị trấn H và UBND huyện H đều khẳng định là đảm bảo đúng quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật. Xét thấy bà Nguyễn Thị L có đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, được pháp luật bảo vệ nên chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Do phần đất lấn chiếm bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố ở ổn định trên diện tích 18,5m², nếu buộc bị đơn phải dỡ bỏ hoặc di dời để trả lại mặt bằng đất do lấn chiếm là 18,5m² là không phù hợp làm mất giá trị tài sản, gây lãng phí, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự không bị ảnh hưởng nhiều trong quá trình thi hành án, khó thi hành án. **Vì vậy, diện tích đất đang tranh chấp 18.5m² có trị giá 66.822.000đ nên buộc bị đơn** ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền **66.822.000đ. Nay phần đất của** bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận số hiệu CO 415365 cấp ngày 25/12/2018 có diện tích 96m² tại thửa đất số 415A, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H, nay chỉ còn 85,6 m² (có sơ đồ kèm theo) bà Nguyễn Thị L có quyền đến gặp các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết tổng số tiền 5.130.000đ nguyên đơn đã nộp đầy đủ, nay yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí này.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn chấp nhận, nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

[6] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 5 Điều 166, điểm đ khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Điều 163, 164, 166, 175 và 176 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm b khoản 1 Điều 24; Khoản 2 Điều 26; Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền **66.822.000đ.**

Đất của bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận số hiệu CO 415365 cấp ngày 25/12/2018 có diện tích 96 m² tại thửa đất số 415A, tờ bản đồ số 12, tổ dân phố 10, thị trấn H, huyện H, nay chỉ còn 85,6 m² (có sơ đồ kèm theo). bà Nguyễn Thị L có quyền

đền gặp các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền: 5.130.000đ số tiền này bà L đã nộp đầy đủ, nay ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị L số số tiền: 5.130.000đ về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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, 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.

3. Về án phí: Buộc bị đơn ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị T phải nộp 3.341.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L số tiền đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2014/0007825 ngày 01/6/2022 tại Chi cục thi hành án huyện H.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND huyện H;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện H;
- UBND thị trấn H;
- Lưu hồ sơ +VP-TA.

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

Lê Văn Phú

Hội đồng xét xử sơ thẩm

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Phạm Ngọc

Nguyễn Văn Việt

Lê Văn Phú