

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỀN PHƯỚC
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **09/2018/DSST**

Ngày: 28/3/2018

V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỀN PHƯỚC, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trà Thị Thanh Thắm;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Văn Đào**;

2. Bà **Thái Thị Viết**;

- Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Kim Thắng**-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Tấn Thiện**-Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2016 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2017/QĐXX- DSST ngày 11/12/2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Dương Thị A; sinh năm 1949;

2. *Bị đơn:* Ông Phan Văn M; sinh năm 1972;

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án:* Ông Phạm Xuân D; Bà Trần Thị A và bà Lê Thị Kim Y;

Cùng địa chỉ: Thôn 07A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Bà Dương Thị A, có mặt; Ông M, ông D, bà Y, bà A đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị A trình bày: Ngày 15 tháng 02 năm 1995 bà được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng cộng diện tích là 2.151m², trong đó có thửa đất số 371, tờ bản đồ số 21 có diện tích 1.300m², loại đất thổ cư. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà đã làm nhà, sử dụng thửa đất này ổn định, không có ai tranh chấp. Đến năm 2016, ông Phan Văn M mua đất của ông Phạm Xuân D làm nhà ở, sau khi làm nhà ông Phan Văn M đã sử dụng lấn chiếm của bà diện tích đất được Tòa án đo đạc là 220m², ông Phan Văn M đã đổ phế liệu

và trồng keo trên toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm. Nay bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn M di dời toàn bộ tài sản và trả lại quyền sử dụng đất cho bà 220m².

Theo bản tự khai, lời khai tiếp theo có tại hồ sơ vụ án, bị đơn ông Phan Văn M trình bày: Ông không thống nhất trả lại diện tích đất cho bà Dương Thị A, bởi vì, ngày 28/01/2015 ông có thuê của vợ chồng ông Phạm Xuân D và bà Trần Thị A diện tích đất 330m² với mục đích để trồng keo và đổ phế liệu, hai bên có viết giấy bằng tay có nội dung thuê đất, theo ông được biết diện tích đất ông thuê là của vợ chồng ông Phạm Xuân D và bà Trần Thị A. Nếu bà A cho rằng đất của bà thì bà có quyền khởi kiện ông D, bà A chứ ông không thống nhất trả lại diện tích đất cho bà Dương Thị A.

Theo bản tự khai, các lời khai tiếp theo tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim Y trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông Phan Văn M (chồng bà) và không đồng ý trả lại diện tích đất cho bà Dương Thị A vì đất vợ, chồng bà thuê của ông Phạm Xuân D và bà Trần Thị A.

Theo lời khai của ông Phạm Xuân D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Vào năm 2015, vợ chồng ông có bán cho vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y một số diện tích đất để ông M làm nhà ở, sau khi bán đất còn lại một phần diện tích đất khoảng 330m² ông tiếp tục cho ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y thuê để trồng keo và đổ phế liệu. Ông khẳng định phần diện tích đất bà A khởi kiện là đất của ông chứ không phải đất của bà A nên ông không thống nhất với yêu cầu của bà A buộc ông M phải trả đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án: Bà Trần Thị A thống nhất theo lời trình bày của ông Phạm Xuân D, không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về trình tự thủ tục Tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng theo pháp luật tố tụng, việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án mặc dù bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố tình vắng mặt và vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được nhưng thẩm phán không tiến hành phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ là chưa đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị A, buộc ông Phan Văn M phải di dời toàn bộ số phế liệu để trả lại quyền sử dụng đất 220m² cho bà Dương Thị A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật Tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A cho rằng ông Phan Văn M đã lấn chiếm diện tích đất của gia đình mình đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 220m². Bà Dương Thị A gửi

đơn khiếu nại đến UBND xã T giải quyết nhưng UBND xã T hòa giải không thành. Bà Dương Thị A khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện T yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn M trả lại cho bà diện tích đất 220m² và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất. Đây là vụ án: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Dương Thị A trình bày: Tại đơn khởi kiện ban đầu bà chỉ căn cứ vào kết quả đo đạc ban đầu của UBND xã T nên bà xác định ông Phan Văn M lấn chiếm của bà 330m² và yêu cầu ông M trả lại toàn bộ diện tích đất đó. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà xác định lại diện tích đất ông Phan Văn M đã sử dụng lấn chiếm của bà là 220m² theo kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án là đúng với thực tế nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc ông M trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 220m².

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11 tháng 01 năm 2017, xem xét, thẩm định bổ sung ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện T thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa bà A và ông Minh là 220m² thuộc thửa đất 371, tờ bản đồ số 21 do bà Dương Thị A đã kê khai trong hồ sơ địa chính.

Trên diện tích đất tranh chấp ông Phan Văn M thừa nhận vợ chồng ông có trồng keo có đường kính từ 01 đến dưới 05cm, với số lượng là 137 cây có giá trị 2.055.000 đồng và đồ phế liệu trên diện tích đất tranh chấp.

Việc bị đơn ông Phan Văn M không thống nhất trả lại 220m² đất cho bà Dương Thị A với lý do ông đã thuê quyền sử dụng đất của ông Phạm Xuân D theo giấy viết tay ngày 28/01/2015. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản vẽ đo đạc do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thì thực tế thể hiện, ông Phạm Xuân D đang quản lý sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 370, phần diện tích đất ông D chuyển nhượng cho ông Phan Văn M thì ông M đã làm nhà ở, hiện nay ông Phan Văn M đã xây dựng hàng rào lưới B40 để làm ranh giới giữa đất ông mua của ông D và thửa đất số 371 do bà Dương Thị A đang quản lý, sử dụng. Phần diện tích đất đang tranh chấp vợ chồng ông M đang sử dụng là 220m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 21 đã cấp cho bà Dương Thị A.

Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Theo Công văn số 242/UBND-TH ngày 04 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện T thì diện tích đất tranh chấp được xác định là 220m² nằm trong thửa đất số 371, tờ bản đồ số 21, có tổng diện tích 1.300m², loại đất thổ cư do bà Dương Thị A, địa chỉ: Thôn 07A, xã T đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/02/1995, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị A đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ.

Từ những nhận định nêu trên, căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị A.

Hiện nay, trên diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y đã trồng 137 cây keo có giá trị 2.055.000 đồng. Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y nên giao toàn bộ 137 cây keo cho bà Dương Thị A được quyền sở hữu và buộc bà Dương Thị A phải thanh toán cho ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phần giá trị cây keo. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị A thống nhất nhận keo trồng và thanh toán giá trị bằng tiền 2.055.000 đồng lại cho vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y.

Riêng đối với số phế liệu của vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y có trên diện tích đất 220m² thuộc quyền sử dụng của bà A có thể di dời được nên buộc vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải di dời toàn bộ số phế liệu nêu trên để trả đất lại cho bà Dương Thị A.

[3] Về án phí: Vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải chịu án phí dân sự đối với giá trị tài sản là quyền sử dụng đất theo giá trị trường mà vợ chồng ông, bà phải trả lại cho bà Dương Thị A là 77.440.000 đồng tương ứng với số tiền án phí là 3.872.000 đồng (*Ba triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn đồng y*).

Bà Dương Thị A không phải chịu tiền án phí dân sự trên giá trị tài sản bà được nhận là 2.055.000 đồng (*Hai triệu, không trăm năm mươi lăm ngàn đồng y*).

[4] Về chi phí tố tụng: Việc thẩm định và định giá được thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Thị A và bà đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 2.000.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A được chấp nhận toàn bộ nên vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá. Vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải hoàn trả cho bà Dương Thị A 2.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị A về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Phan Văn M. Buộc vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải trả lại cho bà Dương Thị A 220m² đất tại thôn 07A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp đường quốc lộ 40B, dài 10,8m

Tây giáp đất trồng cây lâu năm do UBND xã T quản lý, dài 12,5m

Nam giáp đất ông Phan Văn M, dài 19,1m

Bắc giáp đất bà Dương Thị A, dài 18,8m

(Vị trí, hiện trạng đất tranh chấp có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Giao cho bà Dương Thị A được quyền sở hữu 137 cây keo có đường kính từ 01cm đến dưới 05cm, có trên phần đất 220m², bà A có nghĩa vụ bồi trả cho vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y số tiền 2.055.000 đồng (*Hai triệu, không trăm năm mươi lăm ngàn đồng y*).

Buộc vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y di dời toàn bộ số phế liệu trên diện tích đất 220 m² để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị A.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải chịu 3.872.000 đồng (*Ba triệu, tám trăm bảy mươi hai ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc vợ chồng ông Phan Văn M, bà Lê Thị Kim Y phải hoàn trả cho bà Dương Thị A chi phí thẩm định, định giá tài sản là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng y*).

Kể từ ngày vợ chồng Phan Văn M, bà Dương Thị A có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành nêu trên, nếu ông Minh, bà A, bà Yến không thi hành án thì hàng tháng các bên còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành án 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt chỉ có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản sao bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tiên Phước;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- CCTHA huyện Tiên Phước;
- Lưu hồ sơ + án văn;

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

(*Đã ký*)

Trà Thị Thanh Thắm

