

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 178/2023/DS-ST

Ngày 23-8-2023

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Tình

2. Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Ông Ngô Minh Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2023/QĐST-DS ngày 24-7-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1955, địa chỉ: Thôn An L, xã Tam L, huyện Phú N, tỉnh Quảng N; có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn Hòa H (thôn Hạ Tha 1 cũ), xã Tam Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Tư Hu, địa chỉ: Thôn Hòa H (thôn Hạ Th 1 cũ), xã Tam Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Trần Thị T trình bày:

Trước đây bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thằng thừa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa

Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ điều chỉnh biên động sang tên bà ngày 17-01-2018.

Khi bà đến thăm đất thì thấy vợ chồng bà H xây dựng nhà bếp và nhà vệ sinh lấn sang diện tích đất của bà. Lúc đó, bà không cho xây nhưng vợ chồng bà H nói là đất của bà H. Sau đó, bà có báo cáo đến UBND xã Tam Thanh và UBND xã Tam Thanh cũng đã mời hòa giải nhưng không thành. Vợ chồng bà H không chịu tháo dỡ công trình trên đất đã xây lấn chiếm của bà, trước đây là ước tính diện tích lấn chiếm khoảng 20m² nhưng nay qua đo đạc thì bà được biết diện tích vợ chồng bà H, ông Hu đã lấn chiếm của bà là 8,8m².

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị H tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm qua kết quả chồng ghép của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ là 8,8m² cho bà tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- *Tại bản tự khai ngày 06 tháng 3 năm 2023, bà H, ông Hu trình bày:* Thửa đất mà bà đang làm nhà ở là thửa đất số 384, tờ bản đồ số 13 tại xã Tam Thanh là của mẹ chồng bà cho vợ chồng bà làm nhà xây lợp ngói cách đây 20 năm khi vợ chồng bà mới cưới nhau. Trước khi vợ chồng bà làm nhà là đất trống, riêng đối với nhà vệ sinh thì vợ chồng bà xây năm 2021. Toàn bộ công trình xây dựng trên đất là của vợ chồng bà, không liên quan gì đến mẹ chồng. Do là đất của mẹ chồng nên bà không biết đất đến đâu nên mới xây dựng như hiện nay. Đất của mẹ chồng bà cho đến đâu thì bà xây dựng đến đó. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử là đúng pháp luật.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 95, 166, 167, 169 Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, buộc bà Bùi Thị H và ông Nguyễn Tư Hu tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại cho bà T diện tích đất 8,8m² cho bà T tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Trần Thị T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị H tại xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ. Bà H đang sinh sống tại thành phố Tam Kỳ nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam thực hiện đầy đủ các bước tiến hành tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hu vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị H và ông Hu tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm qua kết quả CH ghép của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ là 8,8m² cho bà tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Bà H, ông Hu không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T về trả đất và tháo dỡ công trình trên diện tích đất 8,8m² và yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, đăng ký kê khai thì thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 8,8 m² thuộc phần diện tích đất đăng ký theo hồ sơ 64/CP và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng diện tích và thửa đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng công chứng Quảng Nam vào ngày 18-12-2017, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Tam Kỳ điều chỉnh biến động sang tên bà Trần Thị T vào ngày 17-01-2018. Quá trình đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nói trên đều đúng quy định pháp luật.

Qua kết quả CH ghép bản đồ Địa chính từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ, diện tích đất tranh chấp 8,8m² tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị T

nhận chuyển nhượng và đã được điều chỉnh biến động sang tên bà T theo đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Theo nội dung Biên bản xác minh ngày 06-3-2023 tại Ủy ban nhân dân xã Tam Thanh: diện tích đất đang tranh chấp $8,8m^2$ có nguồn gốc thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13, tại xã Tam Thanh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thảng sử dụng trước đây.

Bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 363 nêu trên từ họ bà Trần Thị Thảng và đã sang tên bà T năm 2018. Bà Trần Thị Thảng sử dụng thửa đất số 363 và có đăng ký kê khai theo quy định; thửa đất số 384 do ông Nguyễn Tư Hu đăng ký kê khai đứng tên trong hồ sơ địa chính không bao gồm diện tích đất đang tranh chấp.

[2.4] Trong quá trình sử dụng đất, bà Bùi Thị H, ông Hu sử dụng đối với thửa đất 384, theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu ông Hu đăng ký, kê khai nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích ông Hu đăng ký, kê khai không bao gồm diện tích đất tranh chấp $8,8m^2$.

Khi bà H, ông Hu xây dựng nhà bếp và nhà vệ sinh thì bà T không đồng ý và không cho xây dựng. Bà H, ông Hu cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên là của ông bà. Tuy nhiên, bà H, ông Hu cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho ông, bà có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp $8,8m^2$ với bà T.

Từ đó, có đủ cơ sở để khẳng định diện tích $8,8 m^2$ đất đang tranh chấp mà bà Trần Thị T yêu cầu buộc vợ chồng bà Bùi Thị H, ông Hu trả thuộc thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng đã được UBND thị xã Tam Kỳ (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 472526 cho hộ bà Trần Thị Thảng, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng, đã được điều chỉnh biến động sang tên cho bà Trần Thị T ngày 17-01-2018 nên bà T có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, theo đó buộc bà H, ông Hu phải tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại $8,8m^2$ đất tranh chấp nêu trên cho bà T theo quy định của pháp luật.

[2.5] Giá đất theo Chứng thư thẩm định giá số 244/CTTĐG-VFC ngày 31-5-2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính Quảng Nam, theo đó: Giá trị $8,8m^2$, loại đất trồng cây lâu năm $\times 3.280.000\text{đồng}/m^2 = 28.824.000$ đồng. Công trình: phòng ở + nhà vệ sinh, tường xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lát gạch men, ô tô cao 3,5m thành tiền là 61.118.400 đồng.

[2.6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, ông Hu phải chịu theo quy định của pháp luật.

[2.7] Chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết số tiền 7.917.183 đồng, bà Trần Thị T đã tạm ứng nộp. Xét thấy, đây là

số tiền cần thiết và hợp lý phải chi trả cho việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, chi trả cho công việc định giá tài sản căn cứ vào quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận nên cần buộc bà H, ông Hu phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 7.917.183 đồng nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 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 yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị T đối với bà Bùi Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

2. Buộc bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Tư Hu tháo dỡ một phần tài sản trên đất gồm phòng ở + nhà vệ sinh, tường xây gạch, mái lợp tôn, xà gồ sắt, nền lát gạch men, ô tơ cao 3,5m trả lại cho bà Trần Thị T diện tích đất là 8,8m² tại thửa đất số 363, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn Hạ Thanh 1 (nay là thôn Hòa Hạ), xã Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã được UBND thị xã Tam Kỳ (nay là thành phố Tam Kỳ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 472526 ngày 25-10-2017, đã được điều chỉnh biên động sang tên cho bà Trần Thị T ngày 17-01-2018. Diện tích đất 8,8m² có tứ cận: phía Đông giáp đất bà T, phía Tây giáp nhà hiện trạng của bà H, phía Nam giáp đường đất, phía Bắc giáp nhà ở bà Kiều và đất còn lại của bà T.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo)

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Bùi Thị H và ông Nguyễn Tư Hu trả lại cho bà Trần Thị T số tiền 7.917.183 (bảy triệu, chín trăm mười bảy nghìn, một trăm tám ba) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Bùi Thị H, ông Nguyễn Tư Hu phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

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, 7a 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (23-8-2023). Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi

