TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH TỈNH NGHỆ AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – H phúc**

Bản án số: 13/2022/DS-ST
Ngày: 14/7/2022
'V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất'

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THÀNH, TỈNH NGHỆ AN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông: Nguyễn Đức Hào.

2.Ông: Nguyễn Bá Tấn .

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Công Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Huyện Yên Thành tham gia phiên tòa:Bà Dương Thị Kim tình- kiểm sát viên .

Ngày 16/6/2022 và ngày 14 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Huyện Yên Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về " tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:59/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2022/QĐST –DS ngày 27/4/2022; 60/2022/QĐST –DS ngày 16/5/2022; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số /2022/QĐST –DS ngày 16/6/2022; giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: anh Nguyễn Văn H ; sinh năm 1988; Địa chỉ: Xóm 5, xã Liên Thành , huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An. (có mặt)

* Bị đơn: Anh Phạm Xuân Th ; sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm 1, xã C T, huyện Yên Thành, Nghệ An. (Vắng mặt)

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị; Hồ Thị T1 sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm 5, xã Liên Thành, huyện Yên Thành, Nghệ An.(có mặt)

- Chị: Võ Thị H ; sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm 1, xã C T, huyện Yên Thành, Nghệ An. (Vắng mặt)

- Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1962, trú xóm 5, xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An; (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:***

Năm 2013 vợ chồng anh H và chị Hồ Thị T1 mua 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An. Nguồn gốc đất là chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Văn Trung và Phạm Thị Oanh, diện tích sử dụng riêng 126 m^2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008) chỉ giới mốc tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H , phía tây giáp đường Quốc lộ 7B, phía đông giáp mương nước, phía nam giáp đất gia đình ông Thành, trên thửa đất có một bờ tường kiot của chủ thửa đất cũ để lại. Đến năm 2018 vợ chồng anh H chị T1 kiểm tra thửa đất thì được biết có hàng xóm là anh Th chị H đã thuê thửa đất của nhà anh H mục đích mở cửa hàng kinh doanh, anh H được biết anh Th chị H thuê thửa đất của anh H từ bà H1 mẹ của anh H , việc thuê đất không có hợp đồng, chỉ có một giấy viết tay nội dung thuê đến năm 2018, mỗi tháng 500.000, Quá trình Thuê đất thì anh Th đã tự ý xây và sửa chữa thành một kiot hoàn chỉnh trên thửa đất của anh H , anh H đến gặp anh Th và anh Th xin thuê thêm một thời gian, năm 2019 anh H và chị T1 có nhu cầu đến ngân hàng thế chấp thửa đất nói trên để vay vốn kinh doanh, Ngân hàng tiến hành thẩm định thì phát hiện thửa đất anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H đã cấp chồng lên diện tích thửa đất của anh H , anh H đã làm đơn Khiếu nại lên UBND xã C T và UBND huyện C T. Ngày 13/9/2021 vợ chồng anh H và chị T1 đã được UBND tỉnh Nghệ An cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích sử dụng riêng 126 m^2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An có tứ cận Phía bắc giáp thửa đất anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H có cạnh dài 18,22m, phía tây giáp đường Quốc lộ 7B có cạnh dài 7,09m, phía đông giáp mương nước có cạnh dài 7,09m, phía nam giáp đất gia đình ông Thành có cạnh dài 18,22m. Anh H chị T1 đã đến yêu cầu anh Th chị H tháo dỡ công trình trên đất của anh H trả lại mặt bằng để anh H làm lại giấy tờ với mục đích chuyển nhượng nhưng anh Th chị H chưa có động thái nào về việc tháo dỡ ki ốt để trả lại mặt bằng cho anh H .

Trong quá trình đang làm lại giấy tờ thửa đất thì vợ chồng anh Th chị H có đặt vấn đề với vợ chồng anh H chị T1 là chuyển nhượng lại thửa đất của anh H chị T1 cho anh Th chị H , tại nhà anh H chị T1 đã đồng ý và hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 với nội dung anh H chị T1 chuyển nhượng thửa đất trên cho anh anh Th chị H với giá tiền 2.700.000.000đ (Hai tỷ , bảy trăm triệu đồng), hai bên đã cọc trước 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngày 13/9/2021 là sau 04 tháng từ khi đặt cọc anh H nhận được giấy tờ quyền sử dụng thửa đất trên, đã đến thông báo cho anh Th chị H chuyển tiếp số tiền 2.500.000.000đ còn

lại để làm thủ tục chuyện nhượng, nhưng anh Th chị H đã viện nhiều lý do như chứng minh nhân dân của vợ chồng anh H và chị T1 không trùng khớp, lần thứ hai thì nói số lô của thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng, và vợ chồng anh H chị T1 đã gọi điện thoại nhiều lần thúc dục vợ chồng anh Th chị H nếu có tiếp tục chuyển nhượng thửa đất như cam kết đặt cọc thì anh chị chuyển tiền cho H – T1, nhưng chị H đã trả lời là một lúc chuyển số tiền nhiều như thế thì không đủ khả năng. Sau nhiều lần anh H nhận thấy không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất của mình cho anh Th chị H , anh H có ý định chuyển nhượng cho người khác, nhưng vì trên thửa đất của anh H đang còn công trình là kiot của anh Th chị H , anh H đã nhiều lần yêu cầu anh Th chị H tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008).

**** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H trình bày:***

Vợ chồng anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H được mua lại một thửa đất của bà Nguyễn Thị Lâm đây là đất tồn đọng được UBND huyện Yên Thành xử lý, thửa đất có diện tích 62 m^2 trên đất có một kiot xây sẵn, vợ chồng anh Th chị H đã cải tạo và ở trên đó từ trước tới nay, bên cạnh có thửa đất trống, do quen biết anh Th đã thuê của bà Phạm Thị H1 là mẹ đẻ của anh H chứ không biết thửa đất đó mang tên anh H và chị T1, quá trình thuê giữa anh Th và bà H1 chỉ có một giấy viết tay với cam kết thuê thửa đất với giá tiền 500.000đ/tháng, anh Th đã bỏ tiền ra cải tạo kiot kinh doanh từ đó đến nay, năm 2018 anh H có đến gặp anh Th nói về chuyện thuê đất anh Th mới biết đó là đất của anh H , anh Th và anh H thỏa thuận tiếp tục cho sử dụng thêm một thời gian, đến năm 2020 giữa anh H chị T1 và anh Th chị H có đặt vấn đề chuyển nhượng thửa đất nói trên, ngày 05/6/2021 đã đi đến ký kết đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Nhưng nhiều lần giữa anh H chị T1 và anh Th chị H không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, nay anh H làm đơn khởi kiện ra Tòa án buộc anh Th chị H tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m^2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008), anh Th chị H không đồng ý mà yêu cầu anh H chị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với giá trị thửa đất như đã cam kết.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Hồ Thị T1 trình bày: Năm 2018, vợ chồng anh H , chị T1 đi làm việc ở nước ngoài, nên mẹ của anh H là bà Phạm Thị H1 đã cho anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H thuê thửa đất nói trên trong thời hạn 03 năm. Năm 2020, anh H yêu cầu anh Th chị H trả lại đất nhưng anh

Th và chị H không trả. Ngày 05/6/2021, anh Th có ý muốn mua lại thửa đất nói trên nên anh H , chị T1 và anh Th , chị H có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Th đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số còn lại là 2 tỷ 500 triệu đồng anh Th hẹn một thời gian ngắn sẽ trả để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên từ tháng 6/2021 đến nay anh Th và chị H không thanh toán số tiền còn lại mặc dù chị T1 đã nhiều lần gọi điện thúc dục (có USB bản ghi âm), và anh Th chị H chiếm hữu đất không cho gia đình anh H chị T1 sử dụng.

Tại phiên tòa, anh H chị T1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu: Đề nghị Tòa án buộc anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H pH tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008), không yêu cầu giải quyết việc đặt cọc 200.000.000đồng, và buộc anh Th chị H chịu án phí và số tiền định giá và thẩm định tài sản.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa, nhưng đã gửi bản khai đến Tòa án:

- Bà Phạm Thị Oanh trình bày về nguồn gốc đất và ông Trung bà Oanh đã chuyển nhượng thửa đất số 1284, lô số 23, tờ bản đồ số 08, diện tích 126m2 cho anh Nguyễn Văn H và chị Hồ Thị T1.

- Bà Phạm Thị H1 (mẹ của anh H) trình bày: vợ chồng anh Th chị H thuê đất của anh Nguyễn Văn H là con trai bà. Do vợ chồng anh H đi xuất khẩu lao động nên bà H1 là người cho thuê đất, việc thuê đất bà không hiểu biết thủ tục cho thuê, thấy anh Th chị H là người quen nên chỉ cần giấy viết tay chứ không biết là pH có hợp đồng thuê đất theo quy định của Pháp luật. Tuy nhiên đến nay đã hết thời hạn thuê đất mà anh Th chị H không trả tiền thuê, cũng không trả đất cho anh H .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện các quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015 như sau:

Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai được quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS nên TAND huyện Yên Thành thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 BLTTDS năm 2015.

Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) đúng theo quy định tại điều 68 BLDS.

Xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự: Trên cơ sở đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn H , Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và hủy hợp đồng đặt cọc là đúng theo quy định.

Về hướng giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thành đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, các Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 22 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1.Chấp nhận khởi kiện yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc: anh Phạm Xuân Th chị Võ Thị H tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008).

2.Về án phí: anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.Về chi phí thẩm định và định giá: anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H pH chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá là 3.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của anh Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án tuyên buộc anh Phạm Xuân Th chị Võ Thị H tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008), nên xác định đây là quan hệ dân sự tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và thẩm quyền do Tòa án nhân dân huyện Yên Thành giải quyết.

Về việc chấp hành giấy triệu tập theo tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H , bị đơn Phạm Xuân Th ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị T1 và chị Võ Thị H chấp hành tất cả giấy triệu tập theo Tố tụng của Tòa án từ thụ lý vụ án đến các buổi hòa giải. Tòa án ra quyết định xét xử anh Th và chị H nhận quyết định và giấy triệu tập của Tòa án, nhưng không chấp hành giấy triệu tập của Tòa

án, không có mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét việc anh Nguyễn Văn H yêu cầu anh Phạm Xuân Th chị Võ Thị H trả lại tài sản Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn H , bị đơn anh Phạm Xuân Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị T1 và chị Võ Thị H khai trùng khớp với nhau về việc: anh H và chị T1 có 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008), việc anh Th chị H thuê thửa đất trên qua bà H1 để sử dụng là có thực, anh H và chị T1 cũng biết việc đó, giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc 200.000.000đồng nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên đã được diễn ra, quá trình tiếp tục hợp đồng hai bên đã mâu thuẫn không đi đến thống nhất được việc chuyển nhượng như đã cam kết, anh H nhiều lần nhắc nhở vợ chồng anh Th chị H chuyển tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có thật, tại phiên tòa anh H đã cung cấp bản ghi âm cuộc điện thoại giữa chị T1 và chị H về việc chị T1 thông báo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại đã có, đồng thời thúc dục chị H và anh Th chuyển số tiền 2.500.000.000 ngoài số tiền đặt cọc 200.000.000đồng ngày 05/6/2021 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng chị H vợ anh Th đã trả lời là hiện gia đình anh Th chị H không có sẵn số tiền lớn như vậy, anh H chị T1 thấy không thể chờ đợi được bên mua nên đã yêu cầu anh Th chị H tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng để anh H chị T1 chuyển nhượng cho người khác. Tại vụ án anh H giữ nguyên khởi kiện ban đầu là" Yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

[2.2] Xét về giấy tờ tài liệu chứng minh chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008):

Năm 2007, bà Nguyễn Thị Lâm, được UBND xã C T, huyện Yên Thành xét giao đất ở theo diện chính sách (vợ liệt sỹ) lô đất số 23, diện tích 126m2 tại xóm Đồng Hiền, xã C T, huyện Yên Thành. Ngày 10/5/2010, Ủy ban nhân dân xã C T có tờ trình số 20 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Lâm. Ngày 06/9/2010, Phòng Tài nguyên môi trường – UBND huyện Yên Thành có tờ trình số 172 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm. Ngày 14/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Lâm, thửa đất số 1284, lô số 23, tờ bản đồ 08, địa chỉ: xóm Đồng Hiền, xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích 126m2, mục đích sử dụng: đất ở.

Ngày 14/10/2009, bà Lâm chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Trần Văn Trung và bà Trần Thị Oanh. Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành đã ban hành quyết định số 3038 ngày 18/7/2011 về việc hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Lâm, có số phát hành BA 938596 được UBND huyện Yên Thành cấp ngày 14/9/2010. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Văn Trung và bà Phạm Thị Oanh, HKTT: xóm Bắc Phong, xã Liên Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An: thửa đất số 1284, lô số 23, tờ bản đồ 08, địa chỉ: xóm Đồng Hiền, xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích 126m2, mục đích sử dụng: đất ở.

Ngày 20/3/2013, ông Trần Văn Trung, bà Phạm Thị Oanh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh Nguyễn Văn H và chị Hồ Thị T1, đều trú tại xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, hợp đồng số 689/2013/HĐCN. Hợp đồng do hai bên tự nguyên giao kết, về hình thức và nội dung đảm bảo quy định của BLDS. Anh H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với đất theo quy định. Ngày 17/7/2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành đã ban hành quyết định số 3151 về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn Trung và bà Phạm Thị Oanh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị T1, số ban hành BP 726222, thửa đất số 1284, lô số 23, tờ bản đồ 08, địa chỉ: xóm Đồng Hiền, xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích 126m2, mục đích sử dụng: đất ở.

Ngày 13/9/2021, anh Nguyễn Văn H , chị Hồ Thị T1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên, số phát hành DB 741667, thửa đất số 1284, lô số 23, tờ bản đồ 08, địa chỉ: xóm Đồng Hiền, xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích 126m2, mục đích sử dụng: đất ở (do có điều chỉnh chiều rộng và chiều dài của đất nhưng vẫn giữ nguyên diện tích sử dụng). Từ nội dung trên khẳng định, anh Nguyễn Văn Th và chị Hồ Thị T1 sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 1284, lô số 23, tờ bản đồ 08, địa chỉ: xóm Đồng Hiền, xã C T. Việc bà H1 mẹ của anh H tự ý cho anh Th chị H thuê là không đúng với đối tượng, bản viết tay về việc thuê mặt bằng giữa anh Th và bà H1 xét về mặt hình thức và nội dụng không đúng hợp đồng cho thuê đất.

Qua kiểm tra và xác minh thực tế, thẩm định tại chỗ trích sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất huyện Yên Thành, cung cấp, thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008), các loại giấy tờ hợp pháp mang tên Nguyễn Văn H và Hồ Thị T1: trên đất có 01 cửa hàng bán tạp hóa do anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H làm

chủ, ngoài ra bên phần đất của anh Th chị H cũng có một kiots, sau khi tiến hành đo đạc thẩm định thì hội đồng thẩm định đã nhận thấy phần kiot của anh Th chị H đã xây sang phần đất của anh H chị T1. Tại phiên tòa anh H yêu cầu anh Th chị H tháo dỡ phần ki ốt đang sử dụng trên phần đất của anh H , quá trình tháo dỡ sẽ anh Hưởng đến phần kiot của anh Th và chi phí tháo dỡ này anh H đề nghị anh Th chị H pH chịu, vì anh Th chị H không có mặt tại phiên tòa tòa để trình bày ý kiến chi phí tháo dỡ nên Hội đồng cần chấp nhận đúng yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa anh H và chị T1 còn trình bày, hiện nay số tiền cọc 200.000.000đồng anh H đang giữ, anh H thấy đây là một mối quan hệ khác không làm anh hưởng đến quyền lợi của mình, vì vậy anh H không đề nghị hội đồng xét xử giải quyết vấn đề này mà anh nếu anh Th thấy anh hưởng đến quyền lợi và có khởi kiện đến Tòa án thì anh H chấp nhận giải quyết bằng một vụ án khác. Hội đồng xét thấy trong giai đoạn bắt đầu thụ lý vụ án cho đến Tiếp cận kiểm tra công khai chứng cứ, anh Th chị H không có phản tố mà chỉ có ý kiến yêu cầu anh H chị T1 thực hiện tiếp hợp đồng nên miễn xét. Anh Th chị H không có phản tố yêu cầu anh H trả lại tiền cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy không xét về yêu cầu khi nguyên đơn không yêu cầu khởi kiện, và bị đơn không có phản tố.

Từ các tài liệu, chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy việc khởi kiện tại Tòa án anh Nguyễn Văn H yêu cầu gia đình anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008) là có căn cứ.

-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí: Do yêu cầu của Nguyễn VĂn H được chấp nhận nên anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H pH chịu các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, các Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 22 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận khởi kiện yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc: buộc anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật pH tháo dỡ công trình trên đất trả lại mặt bằng là 01 thửa đất mặt đường Quốc lộ 538 cũ nay là Quốc

lộ 7B, tại xóm 7 (Đông Hiền), xã C T, huyện Yên Thành , tỉnh Nghệ An, diện tích sử dụng riêng 126 m2 thuộc thửa số 1284 (lô 23) tờ bản đồ số 8 (QH 2008).

2.Về án phí: anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Về chi phí thẩm định và định giá: anh Phạm Xuân Th và chị Võ Thị H pH chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá là 3.000.000 đồng. Số tiền này anh H đã nộp trước cần trả lại cho anh Nguyễn Văn H .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án ND Tỉnh;
- VKSND huyện Yên Thành;
- CCTHADS huyện Yên Thành;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Phạm Thái Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đức Hào **Nguyễn Bá Tấn** **Phạm Thái Dương**