

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÒA BÌNH
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 06 / 2020/DSST

Ngày: 24 / 04/2020

V/v: tranh chấp QSDĐ và TS trên đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H HÒA BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Đinh Thị Ngọc Hà

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Xuân Giao.

Bà Vũ Thị Hương

- *Th- ký ghi biên bản phiên toà:* Bà Mai Thị Thanh Nga - cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình.

- *Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố Hòa Bình – ông Khuất Duy Xuân Quý - KSV sơ cấp.*

Ngày 24/ 4/2020 tại Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình mở phiên toà công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 38/2019/TLST-DSST, ngày 22 / 5 /2019 về “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số: 07/2020/QĐXXST- DS ngày 06 / 03 /2020 giữa các đ- ơng sự :

- *Đồng Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1957 .Có mặt

Bà Nguyễn Thị M , sinh năm 1960 .Có mặt

Cùng địa chỉ: SN 04, tổ 15, phường Hữu Nghị, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

- *Đồng Bị đơn:* Ông Vũ Tiến Đ, sinh năm 1980.

Bà Đặng Thị Tuyết T sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: SN 03,Đường Hòa Bình , Tổ 07, phường Tân Hòa, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (đều vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai đồng Nguyên đơn ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị M trình bày : Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 956/ HĐGD/TP ngày 23/12/2014 của Văn phòng công chứng Tín Phát- thành phố Hòa Bình vợ chồng tôi mua đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp 4 có tổng diện tích 43m² (nhà xây hết diện tích

đất có đủ hệ thống nước và công trình phụ trên đất) của ông Đ ,bà T. Sau đó tôi cho vợ chồng ông Đ ,bà T thuê lại nhà ở.Năm 2017 ông Đ ,bà T tự ý xây tường ngăn chặn lại nhà vệ sinh, bếp và lắp toàn bộ hệ thống thoát nước của gia đình tôi.Vợ chồng tôi đã báo sự việc lên UBND phường Tân Hòa giải quyết nhưng ông Đ ,bà T không dỡ bỏ tường gạch ba panh trả lại nhà vệ sinh ,bếp cho gia đình tôi Nay chúng tôi khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Đ ,bà T dỡ bỏ tường gạch ba panh trả lại cho gia đình tôi nhà vệ sinh,bếp có diện tích khoảng 08m² tại địa chỉ SN 03, đường Hòa Bình, Tổ 07, phường Tân Hòa, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.Về phần điện ,nước sinh hoạt tôi không yêu cầu nữa.

Phía bị đơn bà Đặng Thị Tuyết T , ông Vũ Tiến Đ trình bày : Gia đình tôi và gia đình ông Nguyễn Đình H ,bà Nguyễn Thị M không có anh em họ hàng gì ,chỉ là quan hệ làm ăn với nhau,tôi sửa xe máy còn ông H buôn bán xe máy và cầm đồ. từ tr-ớc đến nay không có mâu thuẫn gì.Vợ chồng tôi th-ờng xuyên vay tiền của nhà ông Hùng để đảo nợ Ngân hàng.

Lần cuối cùng vay là ngày 26/5/2014 vợ chồng tôi có vay tiền của ông H,bà M số tiền là 350.000.000đ lãi xuất thỏa thuận 1.000.000đ/2000đ/1 ngày. Thỏa thuận sau 10 ngày nếu vợ chồng tôi không trả đ-ợc tiền cho ông H ,bà M thì chấp nhận trả bằng đất thổ c- tại SN 03 Đ-ờng Hòa Bình Tổ 17 (nay là tổ 07) Ph-ờng Tân Hòa thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình diện tích là 43m².Sau 10 ngày tôi vẫn không vay đ-ợc tiền Ngân hàng để trả nợ cho ông H ,bà M .Hơn 01 tháng sau thì vợ chồng ,vợ chồng ông H đến Văn phòng Công chứng Tín phát để làm thủ tục chuyển nh-ợng Quyền sử dụng đất,diện tích 43m² trong Giấy CNQSDĐ thỏa thuận giá là 380.000.000đ ,ông H đ- a thêm cho tôi 30.000.000đ số tiền này tôi đã nhận luôn ở nhà tôi sau một tháng.Hai bên gia đình làm xong thủ tục chuyển nh-ợng Quyền sử dụng đất,mọi việc do ông H bà M tự đi làm còn vợ chồng tôi chỉ ký vào Hợp đồng chuyển nh-ợng đất và giao Giấy CNQSDĐ (bản chính) cho nhà ông Hùng.

Nay vợ chồng ông H ,bà M kiện vợ chồng tôi về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất thì tôi yêu cầu Tòa án giải quyết nh- đúng hiện trạng đất ghi trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ngày hôm nay phía đồng nguyên đơn ông H,bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện : Đề nghị TAND thành phố Hòa Bình buộc vợ chồng ông Vũ Tiến Đ,bà Đặng Thị Tuyết T phá bỏ tường gạch ba panh trả lại cho gia đình tôi nhà vệ sinh,bếp tên diện tích đất khoảng 08m² tại địa chỉ SN 03, đường Hòa Bình, Tổ 07, phường Tân Hòa, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện VKSND Thành phố Hòa Bình phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án, Nguyên đơn, Bị

đơn ,kể từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án đều tuân theo pháp luật không có vi phạm gì.

Về nội dung vụ án đề nghị HĐXX căn cứ Điều 26 , điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 , Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 5 Điều 17 Luật Đất đai năm 2013 ; Điều 163 ,Điều 164 ,Điều 166 ,Điều 175 ,Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015, Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình H ,bà Nguyễn Thị M về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Vũ Tiến Đ ,bà Đặng Thị Tuyết T.

- Buộc ông Vũ Tiến Đ ,bà Đặng Thị Tuyết T phải phá dỡ 01 bức tường bao xây bằng gạch ba panh có chiều rộng = 0,9m² , chiều dài = 2,2m.Trả lại cho ông Nguyễn Đình H ,bà Nguyễn Thị M 8,9m² đất trên đất có bép ,nhà vệ sinh nằm trong diện tích 43m² đất, Tại thửa đất số 84 tờ bản đồ số 21; thuộc Tổ 17 Phường Tân Hòa thành phố Hòa Bình, Giấy CNQSDĐ số BX ngày 743670 số vào sổ cấp GCN CH0 1280 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 29/ 01/2015 mang tên ông Nguyễn Đình H ,bà Nguyễn Thị M .

Về án phí buộc ông Đ ,bà T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- *Về thẩm quyền :*

Đồng bị đơn ông Vũ Tiến Đ và bà Đặng Thị Tuyết T có hộ khẩu tại tổ 17 Phường Tân Hòa Thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình. Căn cứ theo các Điều 28, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đ,bà T đã được Tòa án thông báo ,ngày giờ địa điểm xét xử vụ án nhưng ông Đ,bà T không nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử ,do đó các văn bản tố tụng đều được niêm yết hợp lệ ,tại phiên tòa sơ thẩm ngày hôm nay ông Đ,bà T vẫn không có mặt tại phiên tòa . Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- *Về nội dung :*

Theo đơn khởi kiện của ông H,bà M ngày 14/5/2019 ông H,bà M yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông bà Đ ,T phải trả lại cho ông bà nhà vệ sinh,bếp trên diện tích đất khoảng 08m² tại địa chỉ SN 03, đường Hòa Bình, Tổ 07, phường Tân Hòa, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.Như vậy quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “ Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ”

Xét yêu cầu khởi kiện của ông H,bà M : yêu cầu vợ chồng ông bà Đ, T phải trả lại nhà vệ sinh,bếp có diện tích khoảng 08m² tại địa chỉ SN 03, đường Hòa Bình, Tổ 07, phường Tân Hòa, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình mà hiện nay gia đình ông Đ ,bà T đang sử dụng .

- Ngày 23/12/2014 ông Nguyễn Đình H, Bà Nguyễn Thị M và ông Vũ Tiến Đ ,bà Đặng Thị Tuyết T tự nguyện đến Văn phòng công chứng Tín Phát – thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng số 956/HĐGD/TP)

Cụ thể :

* Quyền sử dụng đất : Thửa đất số 84 tờ bản đồ số 21;diện tích 43,0m2,mục đích sử dụng đất ở; Thời hạn sử dụng đất ở lâu dài ; Địa chỉ thửa đất tại Tổ 17 Phường Tân Hòa thành phố Hòa Bình,theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG 487801 vào sổ số CH 00569 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 29/11/2011 mang tên bà Đặng Thị Tuyết T.

* Tài sản gắn liền với đất : Nhà xây cấp IV số tầng 01 tầng ; diện tích xây dựng 43,0m2 ; diện tích sàn 43,0m2. Giấy phép xây dựng số 251/GPXD ngày 19/11/2014 do Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình cấp.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Điều 1 của Hợp đồng bao gồm diện tích đất là 43m2 trên đất có nhà xây cấp V và công trình phụ nằm trong tổng diện tích đất 43m2 ,việc chuyển nhượng được các bên tự nguyện và được pháp luật công nhận.Như vậy việc chuyển nhượng đất có tài sản trên đất bao gồm nhà ,bếp ,nhà vệ sinh.

- Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng xong ông H,bà M đã làm các thủ tục sang tên người sử dụng hợp pháp , ngày 29/ 01/2015 UBND thành phố Hòa Bình cấp Giấy CNQSDĐ số BX 743670 số vào sổ cấp GCN CH0 1280. Thửa đất số 84 tờ bản đồ số 21;diện tích 43,0m2 ; Địa chỉ thửa đất tại Tổ 17 Phường Tân Hòa thành phố Hòa Bình, cho ông Nguyễn Đình H ,bà Nguyễn Thị M .

Tài sản này là tài sản hợp pháp của ông H ,bà M được Nhà nước công nhận và bảo vệ.

- Căn cứ vào biên bản xác minh tại Văn phòng Công chứng Tín Phát : ông Nguyễn Xuân Chiến trưởng văn phòng công chứng Tín Phát cho biết : Ngày 23 /12 /2014 ông H,bà M và vợ chồng ông Đ, bà T có đến văn phòng công chứng Tín Phát lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm đất và nhà,bếp,công trình phụ trên thửa đất số 84 tờ bản đồ số 21;diện tích 43,0m2,mục đích sử dụng đất ở; Thời hạn sử dụng đất ở lâu dài ; Địa chỉ thửa đất tại Tổ 17 Phường Tân Hòa thành phố Hòa Bình khi giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện thỏa thuận ,có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của Pháp luật,Nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của Pháp luật ,không trái đạo đức xã hội ,các bên cùng ký vào Hợp đồng có sự chứng kiến của công chứng viên.Ngoài Hợp đồng lập ngày 23/12/2014 ông H,bà M và ông Đ ,bà T không lập Hợp đồng nào khác tại Văn phòng Công chứng Tín Phát.

- Căn cứ kết quả đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 01-2020 hệ tọa độ VN 2000,tổ 17,tờ số 21 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình ghi rõ : Tường xây gạch xi chận bếp và công trình phụ ,nhà bếp ,khu vệ sinh ông Đ,bà T đang sử

dựng trên diện tích 8,9m² nằm trong diện tích Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà M.

Phía ông Đ , bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp do đó HĐXX không có căn cứ để giải quyết.

Từ những phân tích và nhận định nh- trên HĐXX thấy yêu cầu của ông H, bà M là có căn cứ do vậy HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị M .

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 05/ 7 /2019 của Hội đồng định giá tài sản thành phố Hòa Bình định giá diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M có tổng diện tích là 8,9 m² x 2.750.000đ = 24.475.000đ , tài sản công trình xây dựng trên đất có giá trị là : 15.782.000đ Tổng giá trị đất và nhà trên đất là : 40.257.000đ (Bốn mươi triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Về án phí: Căn cứ khoản 3 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí buộc ông Điền, bà Trinh phải chịu số tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26 , điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 , Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 5 Điều 17 Luật Đất đai năm 2013; Điều 163 ,Điều 164 ,Điều 166 ,Điều 175 ,Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015, Căn cứ khoản 3 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đình H , bà Nguyễn Thị M về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Vũ Tiến Đ , bà Đặng Thị Tuyết T .

- Xử buộc ông Vũ Tiến Đ , bà Đặng Thị Tuyết T phải phá dỡ 01 bức tường bao xây bằng gạch ba panh có chiều rộng = 0,9m² , chiều dài = 2,2m. Trả lại cho ông Nguyễn Đình H , bà Nguyễn Thị M 8,9m² đất trên đất có bếp , nhà vệ sinh nằm trong diện tích 43m², Thửa đất số 84 tờ bản đồ số 21; tại Tổ 17 Phường Tân Hòa thành phố Hòa Bình, Giấy CNQSDĐ số BX ngày 743670 số vào sổ cấp GCN CH0 1280 do UBND thành phố Hòa Bình cấp ngày 29/ 01/2015 mang tên ông Nguyễn Đình H , bà Nguyễn Thị M .

2. Về án phí : ông Vũ Tiến Đ, bà Đặng Thị Tuyết T phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm . Hoàn trả cho ông H , bà M số tiền 300.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0001954 ngày 22/ 5 /2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, nguyên đơn, có quyền kháng cáo theo luật định. Trường hợp bị đơn vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hoà Bình;
- VKSND TP Hoà Bình
- Thi hành án DS;
- Các đ-ơng sự.
- L- u: HS+VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà**

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hoà Bình;
- VKSND TP Hoà Bình
- Thi hành án DS;
- Các đ-ơng sự.
- L- u: HS+VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hoà Bình;
- VKSND TP Hoà Bình
- Thi hành án DS;
- Các đ-ơng sự.
- L- u: HS+VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

