

Bản án số 28 /2023/DS-ST
Ngày 02/6/2023
V/v: “ *Tranh chấp
Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM , TỈNH BẮC GIANG.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kiên.

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Chính, ông Nguyễn Văn Thụ.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Trang– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 02/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/ 2022/TLST-DS, ngày 18/5/2022, về việc “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất* ” ; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2023/QĐST-DS ngày 18/11 /2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông PH Văn T- Sinh năm 1965 (Có mặt)

Bà Vũ Thị D- Sinh năm 1967(Có mặt).

Cùng nơi cư trú: Thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện Lục nam, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư Đồng Duy Chấn- Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang(Có mặt)

Bị đơn: Anh Đỗ Mạnh H-Sinh năm 1991 (Vắng mặt- Ủy quyền cho chị Nguyễn Thị T tham gia tố tụng).

Chị Nguyễn Thị T- Sinh năm 1991 (Có mặt) .

Cùng nơi cư trú: TDP Sần, TT. Phương Sơn, huyện Lục nam, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên tòa, nguyên đơn và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày: Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên tòa, nguyên đơn và Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày: Ngày 14/ 9/2012 ông T, bà D chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trịnh Xuân Hai, chị Trương Thị Tuyến thửa đất nay là thửa số 00, tờ bản đồ 00 có chiều rộng mặt tiền giáp đường liên xã và mặt hậu đều bằng 4,5m, địa chỉ tại thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam (Vị trí thửa đất liền kề thửa đất diện tích 88,3m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà D ngày 14/ 11/ 2011). Sau đó năm 2016, vợ chồng anh Hai, chị Tuyến chuyển nhượng cả thửa đất số 00 trên cho chị Nguyễn Thị Hèn . Tháng 02/2021chị Hèn chuyển nhượng cả thửa đất cho anh Đỗ Mạnh H, chị Nguyễn Thị T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ chị Hèn thì vợ chồng anh H,

chị T xây nhà tường cay lấn sang thửa đất ông T, bà D đang sử dụng, tổng diện tích 7,06m². Nay ông T bà D yêu cầu anh H, chị T trả lại quyền sử dụng đất đã xây lấn; trường hợp anh H, chị T đồng ý trả bằng tiền thì trả ông T, bà D theo giá thị trường. Tại phiên tòa ông T, bà D yêu cầu anh H, chị T trả lại 3.98m² đất theo kết quả đo đạc, thẩm định và tháo dỡ các tài sản gắn liền diện tích đất trên; không đồng ý nhận bằng tiền. Quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà D. Các con chung không đóng góp gì vào tài sản trên.

Về nguồn gốc thửa số 233, tờ bản đồ 58, diện tích 388,3m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Công Duy do ông T, bà D nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Công Duy. Ông T, bà D đã được xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng đất năm 2021. Thửa đất diện tích 88,3m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà D ngày 14/ 11/ 2011. Tại kết quả đo đạc ngày 22/ 02/ 2023 diện tích 02 thửa đất trên hiện nay = 319,9m² thì ông T, bà D không có ý kiến, yêu cầu gì.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn là anh Đỗ Mạnh H, chị Nguyễn Thị T tại biên bản ghi lời khai ngày 22/02/2023 và tại phiên tòa trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 có diện tích đất đang tranh chấp do vợ chồng anh H, chị T nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Hèn vào tháng 02/2021. Khi nhận chuyển nhượng thì anh H, chị T và vợ chồng chị Hèn, anh Phú có viết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 75,15m² và kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D và vợ chồng anh Hai, chị Tuyến ngày 14/ 9/ 2012 và sơ đồ thửa đất trên có chiều rộng mặt tiền= 4,5m , mặt hậu = 4,5m. Ngày 23/ 02/ 2021 thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục Nam đã xác nhận thay đổi tên chủ sử dụng đất là anh H và chị T. Tháng 8/ 2021 anh H, chị T xây nhà tường cay theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng và không tân tạo thêm diện tích nào, giữ nguyên hiện trạng đến nay. Nay anh H, chị T không đồng ý yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất của ông T, bà D do anh H, chị T đã xây dựng nhà theo đúng diện tích đất mua của chị Hèn, không xây lấn sang đất của ông T, bà D.

Ngày 31/ 3/ 2023 anh H, chị T cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/ 9/ 2012 giữa ông T, bà D và vợ chồng anh Hai, chị Tuyến kèm sơ đồ thửa đất chuyển nhượng, địa chỉ tại thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện Lục nam và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thay đổi chủ sử dụng mang tên anh H, chị T ngày 26/02/2021.

Ngày 22/ 2/ 2023, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 và thửa đất số 233, tờ bản đồ 58, địa chỉ tại thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện Lục nam. Kết quả thẩm định như sau: 02 thửa đất liền kề nhau; tài sản gắn liền số 233, tờ bản đồ 58 gồm 01 tường vành lao ông T tự xây không đề nghị xem xét định giá. Tài sản gắn liền thửa số 00, tờ bản đồ 00 gồm 01 nhà cấp 4 và 01 tường cay bê tông, 01 nhà vệ sinh: Anh H, chị T không yêu cầu định giá tường gạch và nhà vệ sinh .

Cùng ngày, Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện Lục nam định giá quyền sử dụng đất trị giá 13.000.000 đồng/m², nhà cấp 4 loại 1 trị giá = 3.580.000 đồng/m². Các tài sản khác các đương sự đều không yêu cầu định giá.

2. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc thực hiện Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành luật pháp của những người tham gia tố tụng, việc tiến hành thu thập chứng cứ và kiểm tra các chứng cứ đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị áp dụng Điều 203 Luật đất đai; Điều 503 Bộ luật dân sự; các Điều 147, 227 và 228 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí tòa án, xử : Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn: Buộc anh H, chị T phải trả lại ông T, bà D quyền sử dụng diện tích 3,9m² đất địa chỉ thửa đất tại thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện Lục Nam .

Về chi phí tố tụng: Anh H, chị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản .

Án phí: Anh H, chị T phải chịu T bộ án phí dân sự sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định :

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt Bị đơn là anh Đỗ Mạnh H nhưng đã ủy quyền cho vợ là chị Nguyễn Thị T tham gia tố tụng, do vậy việc xét xử là đúng quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Về nguồn gốc thửa đất số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 75,15m² hiện vợ chồng anh Đỗ Mạnh H, chị Nguyễn Thị T đang sử dụng và có tranh chấp với ông T, bà D có nguồn gốc do ông T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Trịnh Xuân Hai, chị Trương Thị Tuyến ngày 14/ 9/2012. Theo Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở giữa ông T, bà D và anh Hai, chị Tuyến ngày 14/9/2012 thì thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt tiền giáp đường liên xã và mặt hậu đều bằng 4,5m. Sau đó vợ chồng anh Hai, chị Tuyến chuyển nhượng cả thửa đất số 00 trên cho chị Nguyễn Thị Hèn và tháng 02/2021 chị Hèn chuyển nhượng cả thửa đất cho anh H, chị T. Quá trình sử dụng thì anh H, chị T giữ nguyên hiện trạng không thay đổi, tân tạo thêm diện tích nào. Quá trình xem xét thẩm định, đo đạc hiện trạng thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 anh H, chị T đang sử dụng có kết quả như sau: Mặt tiền thửa đất phía Đông có vị trí giáp đường liên xã là các vị trí 1-2-3-4 tương ứng độ dài = 0,46m + 0,32m + 4,18m = 4,96m, mặt hậu thửa đất phía Tây có vị trí liền kề hành lang đường điện là các vị trí 13-14-15 tương ứng độ dài 4,56m. Như vậy có đủ căn cứ xác định hiện trạng tường nhà thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 anh H, chị T đang sử dụng lấn sang thửa đất số 233 ông T, bà D đang sử dụng tương ứng vị trí 1-2-13(Trong đó, vị trí 1-2 liền kề đường liên xã có độ dài 46cm, mặt hậu tương ứng vị trí 13, diện tích lấn sang thửa đất số 233 = 3,9m²(Tương ứng vị trí 1-2- 13), trị giá 3,9m² x 13.000.000 đồng/m² = 50.700.000 đồng.

Từ những nhận định trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D: Buộc vợ chồng anh H, chị T phải liên đới nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng diện tích 3,9m² đất (Theo sơ đồ đo đạc ngày 22/ 02/ 2023 có ký hiệu là các điểm 1-2-13, có các cạnh 1-2 = 0,46m, cạnh 1-13 = 18,35m, cạnh 02- 13= 18,17m), trị giá

50.700.000 đồng và phải tháo dỡ, di dời T bộ tường cay bê tông dài 18,35m gắn liền diện tích 3,9m² trên.

Do đất hộ gia đình anh H, chị T nên cần coi là nghĩa vụ chung của vợ chồng anh H và chị T.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc tại chỗ = 5.234.000 đồng và chi phí định giá tài sản = 1.700.000 đồng, tổng cộng = 6.934.000 đồng: Do ông T, bà D được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên anh H, chị T phải liên đới có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông T đã tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản nên anh H, chị T phải trả ông T 6.934.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4]. Án phí: Anh H, chị T phải liên đới có nghĩa vụ chịu T bộ án phí dân sự sơ thẩm là 2.535.000 đồng.

Từ những nhận định trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 503 Bộ luật dân sự; các Điều 147, 227 và 228 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PH Văn T, bà Vũ Thị D: Buộc anh Đỗ Mạnh H, chị Nguyễn Thị T phải liên đới trả lại quyền sử dụng diện tích 3,9m² đất thuộc thửa số 00, tờ bản đồ 00, diện tích 88,3m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông PH Văn T, bà Vũ Thị D ngày 14/ 11/ 2011 và thửa số 233, tờ bản đồ 58, diện tích 388,3m² đã được thay đổi tên chủ sử dụng mang tên ông PH Văn T, bà Vũ Thị D ngày 26/02/2021, địa chỉ thửa đất tại thôn Trung Hậu, xã Lan Mẫu, huyện Lục nam, tỉnh Bắc Giang (Theo kết quả đo đạc ngày 22/2/2023, diện tích trên có ký hiệu là các điểm 1-2-13, có cạnh hướng Đông liền kề đường liên xã là các điểm 1-2 = 0,46m, hướng Bắc có cạnh 1-13 liền kề thửa đất ông T, bà D đang sử dụng = 18,35m, hướng Nam có cạnh 2-13 liền kề thửa 00 anh H, chị T đang sử dụng = 18,17m) .

2. Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự: Anh H, chị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.934.000 đồng. Do ông T đã tạm ứng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên anh H, chị T phải liên đới có nghĩa vụ trả ông T 6.934.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

3.Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/ 2016/ UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án: Anh Đỗ Mạnh H, chị Nguyễn Thị T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.535.000 đồng.

Hoàn trả ông PH Văn T 2.850.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013759 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục nam, tỉnh Bắc Giang.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên bản án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. .

Nơi nhận

- TAND T, BG
- VKSNDH. Lục Nam
- THADSH. Lục Nam,
- Đương sự,
- UBND xã Lan Mẫu;
- Lưu.

T/ M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Kiên