

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: **38/2020/DS-ST**

Ngày: 24/9/2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH - TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Hoạt
2. Ông Phan Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cam Ranh – tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Lan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 đến ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh – tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 96/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tô Thị Mỹ Lệ H. Nơi cư trú: Tổ dân phố NC, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:*

- Ông Hồ Anh D. Nơi cư trú: Tổ dân phố MC, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt)

- Bà Hồ Thị Kim D. Nơi cư trú: Tổ dân phố NA, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Anh T; Nơi cư trú: Tổ dân phố NC, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Anh Tuấn: Bà Tô Thị Mỹ Lệ H. Nơi cư trú: Tổ dân phố NC, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo giấy ủy quyền lập ngày 01/10/2019 được công chứng tại VPCC T, số công chứng 9019, quyền số 01Tp/CC-SCC/HđGD. Bà H có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 28/01/1996, vợ chồng tôi (ông Phạm Anh T và Tô Thị Mỹ Lệ H) có nhận sang nhượng của ông Nguyễn Minh Nh lô đất có diện tích 450m² (chiều ngang 45m, chiều dài 10m). Lô đất này do ông Nguyễn Minh Nh sang nhượng của ông Trương Th vào ngày 16/01/1996. Theo bản đồ 2001 đo đạc năm 1996 lô đất này thuộc thửa số 494, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại thôn NC, xã CN, thành

phố C. Giá sang nhượng đất là 28 chỉ vàng 97%. Việc sang nhượng đất của các bên có lập giấy sang nhượng đất mặt đường viết tay đứng tên người nhận sang nhượng là Phạm Anh T, có chữ ký của người sang nhượng là ông Nguyễn Minh Nh, có xác nhận của trưởng thôn NQ lúc đó là ông Võ Văn Th đề ngày: 29/01/1996. Tôi và ông T đã thanh toán đầy đủ số vàng sang nhượng đất cho ông Nh, ông Nh đã giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng tôi có kê khai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp vào năm 1996 đứng tên Phạm Anh T.

Bà Hồ Thị Kim D và ông Hồ Anh D sử dụng phần đất kế bên thuộc thửa số 493 – Tờ bản đồ số 3. Khi dự án Vlap đo đạc thì lô đất 494 tách thành 2 thửa số 27 và thửa số 48 – Tờ bản đồ số 20. Còn bà Hồ Thị Kim D và ông Hồ Anh D sử dụng phần đất tiếp giáp là thửa số 493 thành thửa số 26 – Tờ bản đồ số 20. Tuy nhiên, không hiểu sao một phần đất của chúng tôi đã bị đưa vào sơ đồ của thửa đất số 26 và bà Hồ Thị Kim D tự ý lấn chiếm một phần diện tích khoảng 100m² ở phía Tây Bắc của lô đất trên để xây nhà, ông Hồ Anh D tự ý chôn cọc lấn chiếm một phần diện tích khoảng 30m² ở phía đông bắc của lô đất chúng tôi. Khi phát hiện ra sự việc trên, tôi và ông T đã nhiều lần yêu cầu bà D tháo dỡ nhà, ông D dời phần cọc đã lấn chiếm của tôi nhưng bà D, ông D không thực hiện.

Sau khi vợ chồng tôi ly hôn, ông T cho tôi quyền sử dụng lô đất trên. Năm 2016, tôi có yêu cầu ông D, bà D trả lại diện tích đã lấn chiếm để tôi đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông D, bà D hờn hận lần nữa mãi không chịu trả. Tháng 6/2019 tôi có gửi đơn lên UBND phường CN giải quyết tranh chấp và UBND đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả không hòa giải được.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị Kim D, phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng trên phần đất của tôi, trả lại cho tôi quyền sử dụng diện tích đất lấn chiếm 20,3m² (thuộc một phần thửa đất số 26 do bà D quản lý có ký hiệu A theo mảnh trích đo địa chính ngày 09/01/2020 của Tòa án); buộc ông D trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 15,9 m² (thuộc thửa đất số 27, do ông D quản lý có ký hiệu B theo mảnh trích đo địa chính ngày 09/01/2020 của Tòa án).

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Đối với phần móng đá chẻ hiện có trên phần tranh chấp ký hiệu B thì nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị cho ông D theo giá Hội đồng định giá đã định mà không phải tháo dỡ phần móng đá chẻ này.

Bì đơn ông Hồ Anh D trình bày: Tôi chỉ đồng ý việc bà Hồ Thị Kim D tháo dỡ phần nhà, công trình xây dựng trên diện tích đất 20,3m² và trả lại quyền sử dụng đất 20,3m², tọa lạc tại Tổ dân phố NC, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, (Thửa đất có ký hiệu A trong mảnh trích đo địa chính ngày 09/01/2020); Đối với phần công trình xây dựng trên diện tích đất 15,9m² và trả lại quyền sử dụng đất 15,9m², tọa lạc tại Tổ dân phố NC, phường CN, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, (Thửa đất có ký hiệu B trong mảnh trích đo địa chính ngày 09/01/2020) mà bà H buộc tôi tháo dỡ trả lại tôi sẽ suy nghĩ thêm.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Tô Thị Mỹ Lệ H phải tháo dỡ bộ công trình để trả lại phần đất lấn chiếm là 20.3m² tại thửa đất số 26 – tờ bản đồ số 20, ông Hồ Anh D phải trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm ký hiệu là B diện tích là 15.9m² tại thửa đất số 20 – tờ bản đồ số 20 địa chỉ: TDP NC, phường CN, thành phố C cho nguyên đơn. Về án phí và tiền chi phí tố tụng: bị đơn chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với họ.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất đã bị lấn chiếm nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào kết quả xác minh của UBND phường CN và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bà Tô Thị Mỹ Lệ H và ông Phạm Anh T có 01 lô đất tại thửa số 494 – tờ bản đồ số 3 Tọa lạc tại TDP NC, phường CN, thành phố C có diện tích và vị trí hình thể thửa đất theo Bản đồ 64 và bản đồ 201 (đo đạc năm 1996). Ông Hồ Anh D và bà Hồ Thị Kim D sử dụng lô đất liền kề là thửa số 493 – tờ bản đồ số 3. Đến năm 2000, khi dự án Vlap tiến hành đo đạc lại đã tách thửa đất 494 thành 2 thửa 27 và 48 – Tờ bản đồ số 20; thửa 493 thành thửa đất số 26 – tờ bản đồ số 20. Tuy nhiên, về hình thể thửa đất 26 có sự thay đổi, một phần thửa đất số 494 cũ đã được đưa vào thửa số 26 do bị đơn sử dụng tương ứng với phần đất ký hiệu A, diện tích 20.3m². Từ đó bà Hoa đã cất nhà trên thửa 26 bao gồm cả phần đất của thửa 494 cũ của nguyên đơn bị đưa vào thửa 26 mới nêu trên. Do phần tranh chấp A có nguồn gốc từ thửa số 494 – tờ bản đồ số 3 (nay thuộc một phần thửa số 26 – tờ bản đồ 20 mà bà H đã lấn chiếm của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Hoa tháo dỡ công trình trên đất để trả lại phần đất lấn chiếm là có cơ sở, nên chấp nhận.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất 494 – tờ bản đồ số 3 trước đây là tài sản chung của bà Tô Thị Mỹ Lệ H và ông Phạm Anh T. Sau khi bà H và ông T ly hôn đã lập văn bản thỏa thuận chia tài sản theo văn bản lập ngày 11 tháng 6 năm 2014 được chứng thực tại UBND phường CN, số chứng thực 69/UQ/2014, quyền số 01/2014-TP/CC-SCT/CK. Nên bà H có toàn quyền định đoạt đối với toàn bộ lô đất.

[2.3] Căn cứ vào hình thể của thửa đất số 27 – Tờ bản đồ số 20 (trước đây thuộc một phần thửa số 494 – tờ bản đồ số 3) cũng đã xác định phần móng đá chẻ mà

mà ông Hồ Anh D đã xây dựng cũng lấn chiếm 15.9m^2 đất của nguyên đơn tương ứng với phần đất ký hiệu là B trên bản sơ đồ cần phải trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên đối với phần móng đá chẻ này, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền tương ứng với giá trị phần diện tích $8.41 \times 80.000 = 672.800$ đồng nên ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tiền chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 13.300.000, trong đó phía bị đơn phải trả tương ứng như sau:

- Bà D phải trả 7.458.000 đồng.
- Ông D phải trả 5.842.000 đồng, khấu trừ số tiền nguyên đơn hỗ trợ phần móng đá chẻ là 672.800 đồng, còn phải trả 5.169.200 đồng

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí tính trên giá trị đất lấn chiếm phải trả cho nguyên đơn

- Bà D phải trả $20.3\text{m}^2 \times 3.600.000 \text{ đồng/m}^2 = 73.080.000$ đồng, án phí là 3.654.000 đồng.

- Ông D phải chịu án phí là $15.9\text{m}^2 \times 3.600.000 \text{ đồng/m}^2 = 57.240.000$ đồng, án phí là 2.862.000 đồng.

- Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- khoản 1 Điều 175 và khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 12; Khoản 5, khoản 7 Điều 166 Luật đất đai
- Điều 92 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bị đơn bà Hồ Thị Kim D phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại cho bà Tô Thị Mỹ Lệ H 20.3m^2 tại thửa số 26 – tờ bản đồ số 20, địa chỉ: TDP NA, phường CN, TP. C (là phần diện tích ký hiệu là A theo Bản sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH Đ lập đính kèm).

- Buộc ông Hồ Anh D phải trả lại cho bà Tô Thị Mỹ Lệ H 15.9m^2 tại thửa số 27 – tờ bản đồ số 20, địa chỉ: TDP NA, phường CN, TP. C trên đất có phần móng đá chẻ dài 8.41m rộng 0.25m (là phần diện tích ký hiệu là B theo Bản sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH Đ lập đính kèm). Bà Tô Thị Mỹ Lệ H trả cho ông D số tiền tương đương với giá trị phần móng đá chẻ có trên phần diện tích B là 672.800 đồng (bằng chữ: Sáu trăm bảy mươi hai ngàn, tám trăm đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

- Bà D phải trả 7.458.000 đồng (*bằng chữ: bảy triệu, bốn trăm năm mươi tám ngàn đồng*) cho bà Tô Thị Mỹ Lệ H.

- Ông D phải trả 5.842.000 đồng, khấu trừ số tiền nguyên đơn hỗ trợ phần móng đá chẻ trên diện tích B là 672.800 đồng, còn phải trả 5.169.200 đồng (*bằng chữ: năm triệu, một trăm sáu mươi chín ngàn, hai trăm đồng*) cho bà Tô Thị Mỹ Lệ H.

3. Án phí:

- Bị đơn bà Hồ Thị Kim D phải chịu án phí là 3.654.000 đồng (*bằng chữ: Ba triệu, sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

- Bị đơn ông Hồ Anh D phải chịu án phí là 2.862.000 đồng (*bằng chữ: Hai triệu, tám trăm sáu mươi hai ngàn đồng*).

- Hoàn lại cho nguyên đơn bà Tô Thị Mỹ Lệ H số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng (*bằng chữ: hai triệu, năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000627 ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cam Ranh.

4. Quy định: Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- THADS Tp. Cam Ranh;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hiếu