

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH Q**

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

Bản án số: 21/2018/DSST
Ngày: 17-7-2018
V/v tranh chấp hợp đồng
về quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH Q**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trình Minh Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn Thanh.

2. Ông Lê Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mận - Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Q.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Q tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2018/QĐST-DS ngày 29/6/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 35, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà N. Có mặt.

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tam Phước. Do ông Vũ Thạch A - Chủ tịch UBND xã đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Xã Tam Phước, huyện N, tỉnh Q. Ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Hùng, Chức vụ Phó Chủ tịch UBND đại diện, Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn Cẩm Khê, xã Tam Phước, huyện N, tỉnh Q. Có mặt.

+ Ông Lê Đức C, sinh năm 1975. Do bà Trần Thị H, sinh năm 1978 đại diện theo ủy quyền. Cùng địa chỉ: Tổ 35, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà N. Bà Hà có mặt.

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn Cẩm Khê, xã Tam Phước, huyện N, tỉnh Q. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trần Thị H trình

bày: Vào năm 2001 vợ chồng bà Hà có mua theo hình thức đấu giá và đã thanh toán tiền qua Ngân hàng một thửa đất số 1523 theo tờ bản đồ số 17 với diện tích $120m^2$ (6m x 20m) của UBND xã Tam Phước. Đến năm 2005 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC114846 ký ngày 01/8/2005 cho vợ chồng bà nhưng chưa được cắm mốc ranh giới cho lô đất trên. Đến nay gia đình bà muốn xây dựng trên lô đất trên thì phát hiện UBND xã Tam Phước đã cho chủ của 2 thửa đất là 1524 và 1522 xây dựng lấn qua phần đất của vợ chồng bà làm cho thửa đất của vợ chồng bà bị thu hẹp không đủ diện tích như diện tích được cấp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Hà đã có đơn gửi đến UBND xã Tam Phước đề nghị giải quyết, Chủ tịch UBND xã và bà đã thỏa thuận bàn giao lại cho gia đình bà diện tích 5,6m x 20m, xã đồng ý bồi thường lại cho bà số diện tích đất mà xã bàn giao thiếu bằng tiền và kết luận sau 15 ngày sẽ thực hiện. Tuy nhiên, sau đó UBND xã không thực hiện được. Nay bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện N yêu cầu giải quyết để bà lấy lại đúng số diện tích đất của vợ chồng bà được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án đến đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất thực tế của bà là 5,6m x 24,4m và trên diện tích đất này ông Được có xây dựng một số vật kiến trúc là mái che bằng tôn, xây gạch, Hội đồng thẩm định và định giá huyện N xác định giá trị vật kiến trúc trên đất tổng cộng là 3.520.168 đồng. Bà thống nhất diện tích đất thực tế là 5,6m x 24,4m như trên. Tại phiên tòa bà Hà rút lại nội dung đồng ý hỗ trợ giá trị vật kiến trúc trên đất cho ông Được với số tiền 3.520.168 đồng, vì ông Được không có thiện chí trong việc giải quyết tranh chấp gây khó khăn cho bà, bà đề nghị UBND xã Tam Phước có trách nhiệm tạo điều kiện để bà làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện theo pháp luật của bị đơn UBND xã Tam Phước trình bày: Việc UBND xã Tam Phước bán đất cho bà Hà vào năm 2001 không thực việc cắm mốc nên khi ông Huỳnh Tấn Đ là người có đất liền kề với đất của bà Hà lấn chiếm đất của bà Hà và diện tích đất thực tế hiện nay còn lại của bà Hà đã được Hội đồng thẩm định, định giá huyện N xác định như trình bày của bà Hà. Nay bà Hà khởi kiện UBND xã Tam Phước thống nhất là bù vào phần đất bị thiếu chiều ngang của bà Hà bằng phần thừa của chiều dài với diện tích cụ thể là 5,6m x 24,4m như Hội đồng thẩm định đã xác định. Phần vật kiến trúc trên đất như trình bày và yêu cầu của bà Hà UBND xã Tam Phước thống nhất và đề nghị vợ chồng ông Được tháo dỡ phần mái che, tường gạch xây lấn qua phần đất bà Hà để bà Hà được sử dụng phần đất 5,6m x 24,4m.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn Đ trình bày: Ông không tranh chấp đất của ai cả, đất ai người nấy sử dụng. Đối với yêu cầu của chị Hà ông thống nhất, tuy nhiên ông cũng đề nghị UBND xã Tam Phước thực hiện việc giao đất cho ông đầy đủ thì ông mới chấp nhận tháo dỡ vật kiến trúc và bàn giao đất cho chị Hà được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H không có lời khai tại Tòa án.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tham gia phiên tòa: Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng. Các đương sự cũng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị áp dụng Điều 285, 500 BLDS, Điều 26, 36, 147, 157, 227, 228 BLTTDS chấp nhận sự thỏa thuận giữa bà Hà và UBND xã Tam Phước, buộc ông Được và bà Hạnh tháo dỡ phần xây dựng trên đất. Tách và giành quyền khởi kiện cho ông Được và bà Hạnh đối với UBND xã Tam Phước bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2017 và các lời khai của bà Trần Thị H có trong hồ sơ vụ án thì vợ chồng bà Hà, ông Cang có mua theo hình thức đấu giá đất của Ủy ban nhân dân xã Tam Phước, hai bên đã thực hiện việc giao nhận tiền đầy đủ nhưng UBND xã Tam Phước chưa thực hiện nghĩa vụ cấm mốc giao đất cho vợ chồng bà Hà, ông Cang nên xảy ra tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Vợ chồng bà Hà có mua theo hình thức đấu giá và đã thanh toán tiền qua Ngân hàng một thửa đất số 1523 theo tờ bản đồ số 17 với diện tích 120m² (6m x 20m) của UBND xã Tam Phước. Đến năm 2005 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC114846 ký ngày 01/8/2005 cho vợ chồng bà nhưng UBND xã Tam Phước chưa thực hiện được việc cấm mốc ranh giới lô đất trên cho bà. Đến nay gia đình bà muốn xây dựng trên lô đất trên thì phát hiện UBND xã Tam Phước đã cho chủ của 2 thửa đất là 1524 và 1522 xây dựng lấn qua phần đất của vợ chồng bà làm cho thửa đất của vợ chồng bà bị thu hẹp không đủ diện tích như diện tích được cấp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Hà đã có đơn gửi đến UBND xã Tam Phước đề nghị giải quyết, Chủ tịch UBND xã và bà đã thỏa thuận bàn giao lại cho gia đình bà diện tích 5,6m x 20m, xã đồng ý bồi thường lại cho bà số diện tích đất mà xã bàn giao thiếu bằng tiền và kết luận sau 15 ngày sẽ thực hiện. Tuy nhiên, sau đó UBND xã không thực hiện được. Do đó, bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện N yêu cầu giải quyết để bà lấy lại đúng số diện tích đất của vợ chồng bà được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc và định giá tài sản thì diện tích đất thực tế của bà Hà là 5,6m x

24,4m và trên một phần diện tích đất này vợ chồng ông Được, bà Hạnh có xây dựng một số vật kiến trúc, cụ thể:

- Nhà 01 tầng, tường xây gạch không trát, mái lợp tôn kẽm, nền xi măng, ô tơ cao 1,5m, diện tích $(3,5m \times 1m) = 3,5m^2$ trị giá 1.633.750 đồng; Chái lợp tôn kẽm, diện tích: $(2,5m \times 5,6m) + (1,1m \times 1m) + (2,45m \times 1,1m) = 17,79m^2$ trị giá 1.245.300 đồng; Chái lợp tôn Fibroximăng: $(1,15m \times 2,2m) = 2,53m^2$ trị giá 177.100 đồng; Tường xây gạch 110 không tô: $(0,6m \times 0,9m \times 0,1m) + (6m \times 0,45m \times 0,1m) = 0,324m^3$ trị giá 233.668 đồng; Nền xi măng diện tích $(6m \times 1m) = 6m^2$ trị giá 127.500 đồng; Lưới B40 diện tích $(3,4m \times 1,1m) = 3,74m^2$ trị giá 102.850 đồng.

Giá trị vật kiến trúc trên đất tổng cộng là 3.520.168 đồng.

Diện tích đất trên có tứ cận: Phía đông giáp đất nhà ông Diệp (Thửa 1522); Phía Tây giáp đất nhà ông Được (Thửa 1524); Phía Nam giáp tường xây gạch; Phía Bắc giáp đường 615.

Bà Hà thống nhất nhận diện tích đất thực tế là 5,6m x 24,4m như trên. Tại phiên tòa bà Hà không đồng ý hỗ trợ giá trị vật kiến trúc trên đất cho vợ chồng ông Được, bà Hạnh với số tiền 3.520.168 đồng. UBND xã Tam Phước thống nhất với đề nghị của bà Hà. Ông Được không tranh chấp đất với bà Hà, ông Được yêu cầu UBND xã Tam Phước thực hiện việc bàn giao đủ đất cho gia đình ông (Lô đất liền kề bà Hà) thì ông mới tháo dỡ vật kiến trúc để bàn giao đất cho bà Hà. Vợ ông là bà Hạnh không có ý kiến nhưng ông Được cho rằng ý kiến của vợ ông cũng giống như ý kiến của ông.

Xét thấy, việc UBND xã Tam Phước bán đấu giá đất cho bà Hà và bà Hà được UBND huyện N cấp đất là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc mua bán do các bên chưa thực hiện việc cắm mốc giao đất trên thực tế nên dẫn đến việc sử dụng đất không đúng của hộ liền kề. Ông Được thừa nhận diện tích đất 5,6m x 24,4m trên thực tế là của bà Hà, ông không tranh chấp và UBND xã Tam Phước, bà Hà đều thống nhất diện tích đất như Hội đồng thẩm định đã đo đạc. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Hà, ông Cang và UBND xã Tam Phước về việc bà Hà và ông Cang được sử dụng diện tích đất $136,64m^2$ (5,6m x 24,4m) và buộc ông Được, bà Hạnh phải có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất $136,64m^2$ (5,6m x 24,4m) của bà Hà để bàn giao đất cho bà Hà, ông Cang.

Về việc ông Được cho rằng ông không tranh chấp đất với bà Hà, ông thừa nhận diện tích đất có vật kiến trúc của ông là đất của bà Hà nhưng ông yêu cầu UBND xã Tam Phước bàn giao đất cho ông đầy đủ thì ông mới tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và bàn giao đất cho bà Hà. Xét thấy, yêu cầu này của ông Được là không có cơ sở, việc ông lấn chiếm xây dựng một số phần công trình trên đất của bà Hà, ông Cang thì ông phải có trách nhiệm tháo dỡ trả đất cho bà Hà, ông Cang. Riêng việc UBND xã Tam Phước giao đất cho ông không đủ nên tách và giành quyền khởi kiện cho ông Được, bà Hạnh đối với

UBND xã Tam Phước bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị H chịu 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 285, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 26, 35, 147, 157, 227 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị H, ông Lê Đức C và Ủy ban nhân dân xã Tam Phước. Bà Trần Thị H và ông Lê Đức C được sử dụng diện tích đất thực tế là 136,64m² (5,6m x 24,4m) tại thửa đất số 1523, tờ bản đồ số 17, tại thôn Cẩm Khê, xã Tam Phước, huyện N, tỉnh Q. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất nhà ông Diệp (Thửa 1522); Phía Tây giáp đất nhà ông Được (Thửa 1524); Phía Nam giáp tường xây gạch; Phía Bắc giáp đường 615 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Tấn Đ, bà Trần Thị H tháo dỡ các vật kiến trúc có trên đất của bà Trần Thị H để giao trả đất cho bà Hà, gồm có:

- Nhà 01 tầng, tường xây gạch không trát, mái lợp tôn kẽm, nền xi măng, ô tơ cao 1,5m, diện tích (3,5m x 1m) = 3,5m²; Chái lợp tôn kẽm, diện tích: (2,5m x 5,6m) + (1,1m x 1m) + (2,45m x 1,1m) = 17,79m²; Chái lợp tôn Fibroximăng: (1,15m x 2,2m)=2,53m²; Tường xây gạch 110 không tô: (0,6m x 0,9mx0,1m) + (6m x 0,45m x 0,1m) = 0,324m³; Nền xi măng diện tích (6m x 1m) = 6m²; Lưới B40 diện tích (3,4m x 1,1m)=3,74m² (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Tách và giành quyền khởi kiện cho ông Huỳnh Tấn Đ và bà Trần Thị H đối với UBND xã Tam Phước bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị H tự nguyện chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà Hà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số J025169, ngày 18 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Q. Bà Hà đã nộp xong tiền án phí

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 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (17-7-2018). Những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện N;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Trình Minh Hùng

