

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HƯNG NGUYÊN
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 30- 9- 2024

V/v: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HƯNG NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Nghĩa Toàn và ần Văn Hải.ông"ông

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Phi Thăng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2023/TLST- DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐST-DS ngày 30/8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 22/2024/QĐST-DS ngày 18/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị H; sinh năm 1954; địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Chị ễn"Nguyễn Thị A, sinh năm 1985; địa chỉ: K, phường C, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có ặt."mặt.

Bị đơn: Anh Võ Quý Đ; sinh năm 1992; địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, Nghệ An. Có mặt.

Người làm chứng: Chị Đinh Thị H1; sinh năm 1993; địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, Nghệ An. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày: Nguyên đơn là chủ sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 15, đất có diện tích 845m², tại: K (nay là khối B) thị trấn H, huyện H. Đất có trước năm 1980, được UBND huyện H cấp "giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012. Đất nguyên đơn giáp với thửa đất của bị đơn anh Võ Hồng Đ1 về phía Nam. Do có ý định phân chia đất cho các con nên vào năm 2021 nguyên đơn đã mời địa chính thị trấn H, huyện H về đo đạc phát hiện anh Đ1 lấn của nguyên đơn khoảng 11m² đất. Sau khi phát hiện ra, nguyên đơn đã sang trao đổi với anh Đ1 về phương án giải quyết nhưng hai bên không thống nhất. UBND thị trấn H, huyện H cũng đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên buộc anh Võ Quý Đ phải trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (kết quả đo đạc đất) là 11,3m² đất; buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình xây trên đất lấn chiếm gồm: Công trình phụ nằm về phía Đông; T xây gạch tấp lô và 01 mái che lợp ngói Pro xi măng (Đây là công trình phụ có chuồng gà).

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác nhận và trình bày: Đất của bị đơn thuộc thửa số 259, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: K thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Thửa đất đã được UBND huyện H cấp "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/6/2014 mang tên Võ Quý Đ. Đất của bị đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà cố bị đơn (bà Võ Thị D) vào năm 2014. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau: Do vào năm 2008 bị đơn xây công trình phụ kiên cố gồm nhà tắm, nhà vệ sinh, chỗ rửa, chuồng gà; năm 2011 bị đơn xây bờ rào thì nguyên đơn bà Võ Thị H đều biết nhưng bà H không có ý kiến gì và đồng ý cho bị đơn xây. Vào thời điểm đó cả hai bên đều xác định bụi cây đại bi là ranh giới và mốc giới giữa 02 nhà và bị đơn cũng chỉ xây tường rào thay cho những bụi cây đại bi và xây các công trình bên phần đất được xác định mốc giới ranh giới là bụi cây đại bi. Vào thời điểm đó cả nguyên đơn và bị đơn đều không hề biết việc lấn chiếm đất. Nay kết quả đo đạc thể hiện bị đơn có lấn chiếm của nguyên đơn 11,3m² bị đơn chấp nhận kết quả đo. Tuy nhiên, do các công trình bị đơn đã xây kiên cố trên đất nguyên

đơn nếu phải tháo dỡ và làm lại các công trình thì thiệt hại cho bị đơn có thể cao gấp 03, gấp 04 lần trị giá của 11,3m² đất. Ngoài ra, mặc dù nhà bếp và nhà tắm, nhà vệ sinh của bị đơn không nằm trên phần đất lấn chiếm. Tuy nhiên, móng của nhà bếp và bể phốt của nhà vệ sinh lại nằm trên đất lấn chiếm. Nên bị đơn xin được sở hữu phần đất này và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn trị giá của 11,3m² đất. Chấp nhận bồi hoàn theo giá mà Hội đồng đã định giá.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, chị Đinh Thị H1 trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của chồng (anh Võ Quý Đ). Chị và anh Đ kết hôn vào năm 2015 có đăng ký kết hôn tại UBND xã H, huyện H. Thừa đất số 2559 tờ bản đồ số 15 địa chỉ khối B thị trấn H và các công trình đang tranh chấp chị công nhận là tài sản riêng của anh Đ vì các tài sản này có trước khi kết hôn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, việc xác minh thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng, thời hạn xét xử đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 174, khoản 2 Điều 175, khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; vi phạm Điều 11, Điều 31, Luật Đất đai năm 2024; căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Hội, Xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Võ Quý Đ có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Võ Thị H số tiền 45.200.000đ (bốn mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng) trị giá 11,3 m² đất. Anh Võ Quý Đ được sử dụng 11,3 m² đất thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Võ Quý Đ phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H2 chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 8.753.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng).

+ Về án phí: Buộc anh Võ Quý Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].Về thủ tục tố tụng: Đây là tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất theo quy định khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và phần diện tích đất đang tranh chấp có địa chỉ tại xã T, huyện H, tỉnh Nghệ An. Nên Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2].Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Về quá trình sử dụng và hiện trạng sử dụng đất:

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và các tài liệu do UBND thị trấn H, huyện H; căn cứ vào tài liệu do các đương sự cung cấp thể hiện:

+ Thừa đất của nguyên đơn là thửa đất số 187, tờ bản đồ số 15, đất có diện tích 845m² đất ở tại: K (nay là khối B) thị trấn H, huyện H. Đất có nguồn gốc có từ năm 1975, là tài sản của vợ chồng bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn M (tên thường gọi là Nguyễn Văn M1). Sau khi ông M chết (ông M chết vào ngày 24/12/2003) vào năm 2012 bà H cùng các đồng thừa kế của ông M1 đã lập biên bản họp gia đình thỏa thuận thống nhất chia toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H. Ngày 23/7/2012 UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 769505 mang tên Võ Thị H.

+ Thừa đất của bị đơn là thửa 259, tờ bản đồ số 15, diện tích 491m² đất ở khối 6 (nay là khối B), thị trấn H, huyện H mang tên Võ Quý Đ. Đất của bị đơn liền kề với thửa đất của nguyên đơn về phía Bắc. Đất có nguồn gốc của bà Võ Thị D

(cổ nội của anh Đ) có trước năm 1980, vào năm 2014 bà D đã chuyển nhượng cho anh Đ. Năm 2014 anh Đ được UBND huyện H cấp giấy "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 269781 vào ngày 09/6/2014 mang tên Võ Quý Đ.

[2.2]. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; kết quả định giá tài sản đã xác định:

+ Hiện trạng sử đất mà nguyên đơn sử dụng có diện tích là 938,4m² đất. Hiện trạng sử dụng đất của bị đơn là 519,0m² đất. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn hiện nay đều tăng so với diện tích đất được Nhà nước công nhận (Nguyên đơn tăng: 93,4m² đất; bị đơn tăng 28m² đất).

Hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn thay đổi là do: Về phía Bắc, Đ2, T1 đều tăng do chõng lán ra đường P, chõng lán ra đường phía Bắc, chõng lán sang các thửa 845, 848, 943, 942, 941 và thửa 186; Về phía Nam bị thiếu do thửa đất bị đơn chõng lán sang.

Hiện trạng sử dụng đất của bị đơn: Về phía Bắc, Đ2, N đều tăng do chõng lán ra đường và chõng lán sang thửa đất nguyên đơn thửa 845. Về phía Tây thửa đất bị hựt do thửa 842 lán sang.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn thừa nhận đã lán sang phần đất của nguyên đơn 11,3m² đất như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H). Nên có căn cứ xác định bị đơn đã lán chiếm đất của nguyên đơn có diện tích là 11,3m².

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Phần diện tích 11,3m² đất mà bị đơn lán sang đất của nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E có chiều dài các cạnh: A-B dài 6,58m; B-C dài 6,54m; C-D dài: 2,38m; cạnh D-E dài: 15,51m; cạnh E-A dài: 1,32m) ó có giá: 11,3m² x 4.000.000đ /m² đất = 45.200.000đ. Trên phần diện tích đang tranh chấp có các tài sản sau:

+ Công trình phụ nằm về phía Đông lợp Pro xi măng, tường xây gạch táp lô cao 2,4m, nền láng vữa xi măng, xây năm 2008, có diện tích 32,3m² có giá là 13.916.000 đồng. (Trong đó có 4,2m² nằm trên phần đất lán chiếm).

+ Tường xây gạch tấp lô dài 6m; cao 1,2m, có diện tích 27,04m²; móng đá hộc không gia trát, có khối tích 4,732m³ xây năm 2011 và 01 mái che lợp ngói Pro xi măng có diện tích là 18,6m², xây năm 2008 (Đây là công trình phụ phía Tây có chuồng gà), có tổng giá trị còn lại là 3.482.000đ. (Trong đó có 7,1m² nằm trên phần đất lấn chiếm).

Cộng: 17.398.000đ (mười bảy triệu ba trăm chín mươi tám nghìn đồng).

+ Bể phốt của nhà vệ sinh

Việc bị đơn xây dựng và làm các công trình nêu trên sang đất của nguyên đơn đã không tuân thủ đúng quy định tại các Điều 174, khoản 2 Điều 175, khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; vi phạm Điều 11, Điều 31, Luật Đất đai năm 2024.

Đáng lẽ ra cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm là 11,3m² và phải tháo dỡ phần diện tích các công trình xây trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nếu buộc bị đơn phải tháo dỡ phần diện tích công trình xây trên đất lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến kết cấu và giá trị sử dụng của các công trình. Bên cạnh đó, mặc dù nhà tắm và nhà vệ sinh của bị đơn không nằm trên phần đất lấn chiếm. Tuy nhiên, phần bể phốt của nhà vệ sinh là ống cống 08m³ lại nằm trên phần đất lấn chiếm nếu buộc trả đất thì sẽ ảnh hưởng toàn bộ đến việc thải phân tiêu của nhà vệ sinh. Mặt khác, khi bị đơn xây bờ rào và các công trình phụ vào năm 2008 và năm 2011 thì nguyên đơn đều biết nhưng không có ý kiến gì và bị đơn đã sử dụng ổn định từ đó đến nay. Chỉ đến năm 2021 do có ý định làm thủ tục chia đất cho con, nguyên đơn đã mời địa chính đến đo đất thì mới phát sinh tranh chấp. Do vậy, để đảm bảo sự ổn định và đảm bảo cân bằng lợi ích của các đương sự cần buộc bị đơn phải bồi thường bằng tiền cho nguyên đơn trị giá của phần đất lấn chiếm là 11,3m² theo giá của Hội đồng định giá tài sản (4.000.000đ/1m²) = 45.200.000đ. Giao cho bị đơn có quyền sử dụng đối với 11,3m² đất.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã bỏ ra để thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 8.753.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí thẩm định tại chỗ và

chi phí định giá.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự căn cứ Điều 174, khoản 2 Điều 175, khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; vi phạm Điều 11, Điều 31, Luật Đất đai năm 2024; căn cứ khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: "hội, X:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc anh Võ Quý Đ có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Võ Thị H số tiền 45.200.000đ (bốn mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng) trị giá 11,3 m² đất. Anh Võ Quý Đ được sử dụng 11,3 m² đất thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: K, thị trấn H, huyện H, tỉnh Nghệ An. Đất được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E có chiều dài các cạnh: A-B dài 6,58m; B-C dài 6,54m; C-D dài: 2,38m; cạnh D-E dài: 15,51m; cạnh E-A dài: 1,32m (có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc anh Võ Quý Đ phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H2 chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 8.753.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc anh Võ Quý Đ phải chịu 2.260.000đ (hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt hoặc vắng mặt khi tuyên án có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Hưng Nguyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Chi cục THADS; lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Thanh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Nghĩa Toàn Trần Văn Hải

Nguyễn Thị Kim Thanh

