TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ** **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54 /2024/DS-ST
Ngày: 28/11/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Cẩm Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Duy Tính

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Vũ Đức Minh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà*:** Bà Đỗ Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 và thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan số: 64/2024/TB-TLVA ngày 13/8/2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2024/QĐXXST- DS ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Thế Phiệt, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Minh Huệ, sinh năm 1982; đều có địa chỉ: Số nhà 280, tổ 23, khu 3, phường Dữu Lâu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ

Người được bà Huệ ủy quyền: Ông Cao Thế Phiệt, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà 280, tổ 23, khu 3, phường Dữu Lâu, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Có mặt.

Bị đơn: Bà Hà Thị Thu Loan, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu 2, thị trấn Hùng Sơn, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Chị Nguyễn Linh Chi, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 4, phố Tân Tiến, phường Tân Dân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Có đơn xin xét xử vắng mặt

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Uỷ ban nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Sơn – Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Việt Trì.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Chung - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố Việt Trì, (theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024);

2. UBND xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xanh – Chủ tịch UBND xã Chu Hóa

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hạ Thị Kim Chung – Chức vụ: Công chức địa chính – xây dựng – UBND xã Chu Hóa, (theo văn bản ủy quyền ngày 30/01/2024).

3. Văn phòng công chứng Phú Thọ; địa chỉ: Số nhà 71, phố Minh Lang, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Cầu, sinh năm 1953.

Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng Phú Thọ

4. Anh Nguyễn Anh Sơn, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 4, phố Tân Tiến, phường Tân Dân, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. (Hiện anh Sơn đang bị tạm giam tại Trại tạm giam T16 – Bộ Công an)

(Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Cao Thế Phiệt đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Minh Huệ trình bày:

Ngày 20/11/2018, gia đình ông có nhận chuyển nhượng của anh Hà Văn Dũng thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.496m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 2.296m^2 đất vườn), khi chuyển nhượng chỉ có đất. Địa chỉ thửa đất tại: Khu 6, xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ và đã được UBND thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 972779 ngày 05/12/2018 đứng tên vợ chồng ông là Cao Thế Phiệt và Nguyễn Thị Minh Huệ. Ông đã làm đơn ra UBND xã Chu Hóa để san gạt và được sự đồng ý của UBND xã Chu Hóa. Quá trình san gạt thì bà Hà Thị Thu Loan đã đến nói với ông là đã san gạt sang đất của bà Loan. Do vậy ông đã dừng san gạt và làm đơn đến UBND xã Chu Hóa để đề nghị xác nhận mốc giới. Ngày 19/5/2021, UBND xã Chu Hóa đã tiến hành hòa giải về mốc giới tuy nhiên kết quả hòa giải không thành.

Năm 2021 do dịch bệnh Covid 19, gia đình ở xa không ở trên thửa đất và ít qua lại, nên bà Loan đã tự ý xây bờ rào sang phần đất của gia đình ông khoảng 165,75m^2 sau khi hòa giải tại UBND xã Chu Hóa. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, nay ông đề nghị Tòa án buộc bà Loan phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 165,75m^2, cụ thể 02m mặt đằng sau thửa đất và 11m mặt trước thửa đất giáp với đường giao thông và tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hà Thị Thu Loan trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606m^2 là bà được nhận tặng cho của bà Hà Thị Nụ (bà Nụ là cô ruột của bà) và đã được UBND thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 809750 ngày 07/6/2018. Khi được tặng cho thì bà Nụ là người đứng ra chỉ ranh giới thửa đất. Về ranh giới

hiện nay là bức tường rào do bà xây dựng năm 2021 để chống sạt lở, việc xây bức tường này không có ai chứng kiến, bà tự ý xây, tuy nhiên việc xây dựng ông Phiệt có biết và không có ý kiến gì. Hiện nay trên thửa đất không có công trình gì. Về ranh giới hai thửa đất của bà và ông Phiệt, thửa đất của bà ở thế gờ cao hơn thửa đất của ông Phiệt. Ngày 19/01/2022, bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Linh Chi và anh Nguyễn Anh Sơn, hai bên đã bàn giao đất và tiền theo thỏa thuận.

Nay ông Phiệt khởi kiện đề nghị bà trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 165,75m^2, cụ thể 02m mặt đằng sau thửa đất và 11m mặt trước thửa đất giáp với đường giao thông và tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm. Quan điểm của bà sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ bà được tiếp cận bản trích đo, bà xác định một phần tường rào không nằm đúng trên phần diện tích của bà. Do vậy bà nhất trí trả lại diện tích lấn chiếm và tháo dỡ bức tường xây trên thửa đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Việt Trì do ông Phạm Văn Chung đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20 của ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ và thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20 của bà Hà Thị Thu Loan.

Ngày 25/3/2004, hộ bà Hà Thị Nụ được UBND huyện Lâm Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 154191, diện tích 3102,0 m^2 (đất ở tại nông thôn 300,0 m^2, đất vườn 2802,0 m^2) do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Hải Gấm.

Ngày 03/12/2011 hộ bà Hà Thị Nụ đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn Dũng với diện tích 2496,0 m^2 (đất ở tại nông thôn 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2) lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ và đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lập ngày 27/12/2011, thể hiện kích thước, hình thửa và diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hà Văn Dũng, phần diện tích còn lại của bà Hà Thị Nụ có xác nhận của UBND xã Chu Hóa.

Ngày 14/6/2012, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 856476 cho bà Hà Thị Nụ tại thửa số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2).

Ngày 14/6/2012, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 856474 cho ông Hà Văn Dũng tại thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2).

Ngày 12/4/2018, bà Hà Thị Nụ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho cháu gái là Hà Thị Thu Loan tại UBND xã Chu Hóa là thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2). Sau đó bà Hà Thị Thu Loan có thực hiện thủ tục nhận tặng cho quyền sử dụng đất và hồ sơ theo quy định.

Ngày 07/6/2018, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 809750 cho bà Hà Thị Thu Loan tại thửa số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2). Nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hà Thị Nụ.

Ngày 20/11/2018, ông Hà Văn Dũng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ lập tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Phú Thọ. Trong đó đã chuyển nhượng toàn bộ thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2). Sau đó ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ có thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Ngày 05/12/2018, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 972779 cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ tại thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2). Nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hà Văn Dũng.

Ngày 19/01/2022, bà Hà Thị Thu Loan đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh Sơn và bà Nguyễn Linh Chi tại thửa số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2).

Quan điểm của UBND thành phố Việt Trì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ và bà Hà Thị Thu Loan như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 của ông Cao Thế Phiệt vợ là bà Nguyễn Thị Minh Huệ và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018 của bà Hà Thị Thu Loan hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất tại thực địa bà Hà Thị Thu Loan đã tự ý xây dựng tường rào khi không có cơ quan có thẩm quyền giao mốc theo quy định dẫn đến có sự trồng lấn về ranh giới với thửa đất của ông Cao Thế Phiệt vợ là bà Nguyễn Thị Minh Huệ nay ông Phiệt và bà Huệ khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì do bà Hạ Thị Kim Chung trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ và bà Hà Thị Thu Loan.

Ngày 25/3/2004, hộ bà Hà Thị Nụ được UBND huyện Lâm Thao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 154191, diện tích 3102,0 m^2 (đất ở tại nông thôn 300,0 m^2, đất vườn 2802,0 m^2) do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà Hải Gấm.

Ngày 03/12/2011 hộ bà Hà Thị Nụ đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn Dũng với diện tích 2496,0 m^2 (đất ở tại nông thôn 200,0 m^2,

đất vườn 2296,0 m^2) lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Thọ và hồ sơ theo quy định.

Tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lập ngày 27/12/2011 thể hiện kích thước, hình thửa và diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hà Văn Dũng, phần diện tích còn lại của bà Hà Thị Nụ có xác nhận của UBND xã Chu Hóa.

Ngày 14/6/2012, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 856476 cho bà Hà Thị Nụ tại thửa số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2).

Ngày 14/6/2012, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 856474 cho bà Hà Văn Dũng tại thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2).

Ngày 12/4/2018, bà Hà Thị Nụ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho cháu gái Hà Thị Thu Loan tại UBND xã Chu Hóa. Trong đó đã tặng cho toàn bộ thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2). Sau đó bà Hà Thị Thu Loan có thực hiện thủ tục nhận tặng cho quyền sử dụng đất và hồ sơ theo quy định.

Ngày 07/6/2018, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 809750 cho bà Hà Thị Thu Loan tại thửa số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2). Nguồn gốc đất: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hà Thị Nụ.

Ngày 20/11/2018, ông Hà Văn Dũng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ lập tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Phú Thọ. Trong đó đã chuyển nhượng toàn bộ thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2). Sau đó ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ có thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đầy đủ hồ sơ theo quy định.

Ngày 05/12/2018, UBND thành phố Việt Trì đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 972779 cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ tại thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2). Nguồn gốc đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hà Văn Dũng.

Ngày 19/01/2022, bà Hà Thị Thu Loan đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh Sơn và bà Nguyễn Linh Chi tại thửa số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2).

Ngày 19/5/2021 thì UBND xã Chu Hóa đã tổ chức buổi hòa giải tranh chấp đất đai tuy nhiên hai bên không thống nhất về ranh giới vì vậy buổi hòa giải không thành. Nay ông Phiệt và bà Huệ khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Loan đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phú Thọ do bà Nguyễn Thị Cầu đại diện theo pháp luật trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/01/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Hà Thị Thu Loan và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh Sơn, bà Nguyễn Linh Chi do Công chứng viên Trần Văn Chiến thực hiện công chứng tuy nhiên Công chứng viên Trần Văn Chiến đã chết ngày 17/5/2022.

Sau khi nhận được giấy báo của Tòa án, Văn phòng công chứng Phú Thọ đã tiến hành rà soát, kiểm tra hồ sơ công chứng, kết quả như sau;

Toàn bộ hồ sơ công chứng đều đúng quy định pháp luật, tại thời điểm công chứng Văn phòng công chứng không nhận được quyết định kê biên, văn bản đề nghị tạm dừng, ngăn chặn giao dịch đối với tài sản, không nhận được thông báo về tài sản có tranh chấp. Vì vậy việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định. Nay vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Nguyễn Linh Chi trình bày;

Ngày 19/01/2022, vợ chồng chị có mua thửa đất của bà Hà Thị Thu Loan thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất tại khu 6, xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, diện tích là 606m^2 với giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Về việc mua bán cụ thể như thế nào thì chỉ có chồng chị là anh Nguyễn Anh Sơn là người trực tiếp giao dịch với bà Loan, cụ thể giá tiền chuyển nhượng bao nhiêu chị không nắm được. Về mốc giới thửa đất thì chị không đi trực tiếp cùng anh Sơn nên chị không nắm được. Về việc tranh chấp giữa ông Phiệt và bà Loan thì chị không nắm được.

Nay ông Phiệt khởi kiện tranh chấp với bà Loan vì cho rằng bà Loan xây bức tường rào chồng lấn sang đất của ông Phiệt.

Quan điểm của chị là chị không liên quan đến tranh chấp này, chị xác định chị mua thửa đất số 636, tờ bản đồ số 20 của bà Loan và đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà Loan, do đó đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2022 tại Văn phòng công chứng Phú Thọ số Công chứng 307/HĐCN quyển số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật. Theo quy định pháp luật, đối chiếu bản đồ địa chính với hiện trạng, nếu hiện trạng thửa đất của vợ chồng chị thiếu, hiện trạng có phần diện tích không đúng trong giấy chứng nhận thì quan điểm của chị về phần diện tích thiếu thì không có đề nghị, khởi kiện ai, về phần hiện trạng có phần diện tích không đúng thì đề nghị chỉ lấy trong phạm vi tọa độ giấy chứng nhận của mình.

Chị chấp nhận diện tích của gia đình chị thiếu bao nhiêu cũng được, chị đều đồng ý, chủ yếu để gia đình chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhanh nhất có thể.

Ngày 21/10/2024, chị Chi có đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập không đề nghị Tòa án xem xét đối với yêu cầu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh Sơn trình bày: Anh là chồng của chị Nguyễn Linh Chi. Hiện anh đang bị tạm giam tại Trại giam

nên không thể đến Tòa án làm việc được, anh đề nghị xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử. Anh nhất trí với lời trình bày của chị Chi, không có ý kiến bổ sung gì. Các văn bản tố tụng của Tòa án đề nghị Tòa án gửi cho vợ anh, anh không có ý kiến gì.

Ngày 25/7/2024 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất tranh chấp.

-Về thẩm định: Thửa đất 634, tờ bản đồ số 20 của bị đơn có hiện trạng sử dụng là 662,3m^2, tăng 56,3m2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20 của nguyên đơn có hiện trạng sử dụng là 2.203,6m2 giảm 292.4m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là 152.1m^2 trên phần diện tích đất tranh chấp có đoạn tường xây có chiều dài 23.51m.

-Về định giá tài sản:

+ Thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606m^2 (đất ở 100m^2, đất vườn 506m^2) đứng tên chủ sử dụng bà Hà Thị Thu Loan tại Khu 6, xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ có giá đất ở là 2.000.000đ/m^2, đất trồng cây lâu năm là 138.300đ/m^2.

+ Thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.496m^2 (đất ở 200m^2, đất vườn 2.296m^2) đứng tên chủ sử dụng ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ có giá đất ở là 2.000.000đ/m^2, đất trồng cây lâu năm là 138.300đ/m^2.

+ 01 đoạn tường rào ranh giới xây gạch nung có tổng chiều dài 23,51m xây năm 2021 có giá trị định giá là 4.788.000đ (Bốn triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Tòa án đã tiến hành công bố kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, các bên đương sự đều nhất trí không có ý kiến gì. Nguyên đơn ông Phiệt sau khi xem xét kết quả đo đạc thì thống nhất phần diện tích bà Loan lấn chiếm theo như kết quả đo đạc là 152,1m^2, cụ thể 2,38m phía đằng sau thửa đất và 11,8m phía mặt đường thửa đất. Bị đơn bà Loan nhất trí với ý kiến của ông Phiệt.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc hết số tiền là 9.600.000đ (Chín triệu sáu trăm nghìn đồng) do nguyên đơn nộp.

Tại phiên tòa:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án buộc bà Loan phải trả lại phần diện tích lấn chiếm là 152,1m^2, cụ thể 2,38m phía đằng sau thửa đất và 11,8m phía mặt đường thửa đất và buộc bà Loan phải tháo dỡ đoạn tường rào ranh giới xây gạch nung có tổng chiều dài 23,51m xây năm 2021, 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 định giá tài sản là 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Thế Phiệt và chị Nguyễn Thị Minh Huệ;

Buộc bà Hà Thị Thu Loan trả lại phần diện tích đất có diện tích 152.1m^2 cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 972779 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 05/12/2018 cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ, địa chỉ thửa đất tại Khu 6, xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ có chỉ giới 1.2.22.21.23A.23.1 và tháo dỡ toàn bộ 01 đoạn tường rào ranh giới xây gạch nung có tổng chiều dài 23,51m xây năm 2021.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Linh Chi.

- Về chi phí tố tụng: Bà Loan phải trả lại cho ông Phiệt, bà Huệ số tiền 9.600.000đ.

- Về án phí: Bà Loan phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho chị Chi 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên toà. Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại phần đất lấn chiếm và tháo dỡ đoạn tường rào xây gạch nung dài 23,51m^2 trên phần diện tích đất đó. Căn cứ quy định tại Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 174, Bộ luật dân sự 2015 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đây là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại khu 6, xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, thành phố Việt Trì nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ

mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ mà không tiến hành mở phiên hòa giải là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2]. Về 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 Văn phòng đang ký đất đai thành phố Việt Trì cung cấp và các tài liệu do các đương sự cung cấp thể hiện:

- Thửa đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Dũng ngày 20/11/2018. Trong đó đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2).

- Thửa đất của bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Hà Thị Nụ thửa đất số 634, tờ bản đồ số 20, diện tích 606,0 m^2 (trong đó đất ở 100,0 m^2, đất vườn 506,0 m^2) ngày 12/4/2018.

Nguyên đơn và bị đơn đã đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm làm thủ tục không có tranh chấp, như vậy thủ tục cấp giấy chứng nhận của 02 hộ là hợp pháp. Đến 19/5/2021 nguyên đơn san gạt đất thì mới xảy ra tranh chấp.

[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 dụng đất gia đình nguyên đơn: Thửa đất 634, tờ bản đồ số 20 của bị đơn có hiện trạng sử dụng là 662,3m^2, theo chỉ giới 2.23.23A.24.25.26.27.28.29A.29.21A.21.22.2, tăng 56,3m2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Hiện trạng sử dụng đất gia đình bị đơn: Thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20 của nguyên đơn có hiện trạng sử dụng là 2.203,6m2 theo chỉ giới 2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.2, giảm 292.4m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là 152.1m^2 theo chỉ giới 1.2.22.21.23A.23.1, trên phần diện tích đất tranh chấp có đoạn tường xây có chiều dài 23.51m.

Tòa án đã tiến hành lồng ghép bản đồ địa chính của 02 thửa đất, bản đồ địa chính của 02 thửa đất được lưu trữ tại UBND xã Chu Hóa thì có kết quả phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là 152.1m^2 theo chỉ giới 1.2.22.21.23A.23.1 là phần diện tích thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20 đứng tên ông Cao Thế Phiệt.

Về ranh giới của 02 thửa đất, qua xác minh tại chính quyền địa phương thì có kết quả 02 thửa đất không có ranh giới rõ ràng. Quá trình sử dụng 02 thửa đất thì ông Phiệt, bà Loan đều không có công trình gì trên đất

Ngày 19/5/2021 thì ông Phiệt có đơn ra UBND xã Chu Hóa để hòa giải tranh chấp đất đai, sau buổi hòa giải thì bà Loan đã tự ý xây dựng bức tường rào như hiện nay, việc xây dựng không có ai chứng kiến, bà Loan tự ý xây. Quá trình làm việc tại Tòa án bà Loan cũng thừa nhận việc bà xây bức tường ranh giới không có ai chứng kiến. Như vậy, có thể khẳng định việc xây bức tường ranh giới của bà Loan là không đúng quy định, không có căn cứ xác định tại vị trí bức tường bà Loan xây là ranh giới của 02 thửa đất. Việc xây dựng của bà Loan là sau khi xảy ra tranh chấp với ông Phiệt. Về ranh giới từ ngày xưa của 02 thửa đất, bà Loan trình bày tại bản tự khai là đất của bà ở gờ cao hơn đất của ông Phiệt, tuy nhiên bà Loan không có căn cứ chứng minh, không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Quan điểm của UBND thành phố Việt Trì khẳng định việc chị Loan xây dựng trái quy định khi không có cơ quan có thẩm quyền giao mốc dẫn đến sự chồng lấn sang thửa đất của ông Phiệt là có căn cứ.

Tòa án đã tiến hành công khai Bản trích đo hiện trạng quyền sử dụng đất, Bản lồng ghép hiện trạng sử dụng đất cho các bên đương sự, bà Loan có quan điểm là đồng ý với bản đo vẽ của Tòa án và xác định có lấn chiếm sang đất nhà ông Phiệt, bà Huệ và đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần diện tích đất lấn chiếm. Nên có căn cứ xác định bà Loan đã lấn chiếm đất của ông Phiệt có diện tích là 152,1m^2, cụ thể 2,38m phía đằng sau thửa đất và 11,8m phía mặt đường thửa đất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự thì *"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*

Từ những tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự có thể khẳng định phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn xác định là 152.1m^2 theo chỉ giới 1.2.22.21.23A.23.1, trên phần diện tích đất tranh chấp có đoạn tường xây có chiều dài 23.51m, phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20 đứng tên ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ. Việc bị đơn xây dựng bức tường 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 2015. Vì vậy đối chiếu theo quy định tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

* Về yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Linh Chi, Hội đồng xét xử nhận định ngày 13/8/2024, chị Nguyễn Linh Chi có đơn yêu cầu độc lập, chị Chi đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2022 tại Văn phòng công chúng Phú Thọ, số công chứng số 307/HĐCN, quyển số 01.2022/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật. Tòa án xét đây là yêu cầu độc lập và thụ lý yêu cầu độc lập của chị Chi là đúng quy định pháp luật.

Ngày 21/10/2024, chị Chi có đơn đề nghị rút yêu cầu độc lập không đề nghị Tòa án xem xét. Xét thấy việc rút yêu cầu độc lập là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên đình chỉ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Linh Chi.

[3]. Về chi phí tố tụng: 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 định giá tài sản là 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm nghìn đồng). Hội đồng xét xử xét thấy: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[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 pháp luật. Trả lại cho chị Chi; ông Phiệt, bà Huệ số tiền 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157, Khoản 1, 2 Điều 158; Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 174, khoản 2 Điều 175, khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm a khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1.Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ.

Xác nhận phần diện tích đất tranh chấp là 152.1m^2 theo chỉ giới 1.2.22.21.23A.23.1 thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 20, diện tích 2496,0 m^2 (trong đó đất ở 200,0 m^2, đất vườn 2296,0 m^2) đứng tên chủ sử dụng ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ.

Buộc bà Hà Thị Thu Loan trả lại phần diện tích đất có diện tích 152.1m^2 cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 972779 do UBND thành phố Việt Trì cấp ngày 05/12/2018 cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ, địa chỉ thửa đất tại Khu 6, xã Chu Hóa, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ có chỉ giới 1.2.22.21.23A.23.1 và tháo dỡ toàn bộ 01 đoạn tường rào ranh giới xây gạch nung có tổng chiều dài 23,51m xây năm 2021.

(Có Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Nguyễn Linh Chi.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hà Thị Thu Loan phải hoàn trả cho ông Cao Thế Phiệt, bà Nguyễn Thị Minh Huệ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 9.600.000đ (Chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Bà Hà Thị Thu Loan phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại cho ông Cao Thế Phiệt và bà Nguyễn Thị Minh Huệ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0006055 ngày 06/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Trả lại cho chị Nguyễn Linh Chi 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì theo biên lai thu tiền số 0006220 ngày 13/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

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, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND TP Việt Trì;
- Chi cục THADS TP Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Cẩm Vân