

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BA
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 16/2023/ DS-ST
Ngày: 07 - 12- 2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BA - TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Hà Thanh Loan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Kiều Công Ích và ông Phùng Văn Thi

-Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thu Hậu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐXX-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1954 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1951. Địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (ông L, bà T có mặt)

* Bị đơn: Ông Ma Văn H, sinh năm 1949 và bà Phạm Thị T1, sinh 1949

Địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ

(người đại diện theo ủy quyền cho bà T1: Ông Ma Văn H). (có mặt)

* Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Ngọc H1, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền cho chị C: Ông Lê Ngọc H1 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1945

Địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: bà Lương Thị H2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Lương Thị H2, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ. (vắng omặt)

+ Anh Ma Việt T2, sinh năm 1973 và chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ

(Anh T2, chị T3 đều vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Chí T4, chức vụ : Chủ tịch UBND huyện T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Hải N, Chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện T (vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân thị trấn T, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc H3 – Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn T

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kiều L1 – Chức vụ: Cán bộ địa chính thị trấn T (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T thống nhất trình bày:

Năm 1996, ông L và bà T có mua đất để làm nhà ở diện tích đất 51m² tại khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (địa chỉ hiện nay). Năm 1998 ông bà đã xây nhà ở ổn định. Năm 2008, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q diện tích đất 217,3m². Sau khi ông H nhận chuyển nhượng đất, ông T và bà L có mua thêm 6m² đất của bà Q tại khu vực phía sau nhà của anh T2, chị T3 (là con trai ông H) giáp với cổng lối lên nhà con trai ông H, phần đất này đồng thời là lối cổng vào nhà ông H. Mục đích ông bà mua phần diện tích đất này của bà Q để ông bà đổi cho ông H phần đất của ông H đã nhận chuyển nhượng của bà Q. Ông H nhận phần đất của ông T, bà L đã mua của bà Q là 6m² để ông H làm cổng, có lối đi lên phía nhà con trai là ông T2. Ông H phải giao lại cho ông bà phần diện tích đất tương đương và ông H bán thêm cho bà 04m², tổng cộng là ông bà được sử dụng khoảng 10m² đất của ông H giáp phía sau nhà của ông bà được nối liền với phần đất của ông bà đang sử dụng. Sau khi mua bán và đổi đất xong, ông bà đã xây nối, sửa thêm nhà và toàn bộ công trình phụ kể từ năm 2008 đến nay. Hai bên gia đình đã viết giấy cam kết về việc chuyển nhượng, mua bán đất cho nhau từ năm 2008. Các bên đều sử dụng đất ổn định, không ai có tranh chấp gì.

Do giữa hai gia đình đều sử dụng quyền sử dụng đất của mình để thế chấp vay vốn tại ngân hàng và đều chưa có tiền trả để xóa thế chấp nên các bên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Năm 2019, ông H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà C. Khi các bên làm thủ tục chuyển nhượng, ông bà không được biết, các bên không đề nghị gia đình bà ký giáp ranh để xác định có tranh chấp hay không.

Tại đơn khởi kiện, ông bà đề nghị ông H, bà T1 phải trả lại phần diện tích đất mà đã bán cho ông bà để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là 10m². Hiện nay toàn bộ phần diện tích 10m² đã được ông bà xây dựng công trình kiên cố ba tầng (xây từ 2008). Sau này, ông bà được biết ông H1, bà C đã làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T và bà L sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, đề nghị buộc ông H, bà T1 và ông H1, bà C phải có nghĩa vụ trả cho ông L, bà T toàn bộ diện tích đất như xem xét thẩm định tại chỗ là 10,6m² mà ông bà đang sử dụng theo thỏa thuận ban đầu. Còn phần đất bà đã mua của bà Q và đã đổi cho ông H, ông H đã nhận bàn giao và sử dụng thì phải có nghĩa vụ đòi từ bà Q, ông bà không liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Ma Văn H (là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị T1) trình bày:

Năm 2008, ông H và bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q diện tích đất 180m² đất, sau đó ông có làm thủ tục hợp thức diện tích đất canh tác là 37,3m², tổng cộng là 217,3m² đất, sơ đồ hình thửa của thửa đất như sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có chuyển nhượng và chuyển đổi cho ông L bà T khoảng 10m² đất giáp nối với đất nhà ông L bà T, tại phần đất mà ông L bà T đã xây dựng công trình hiện nay. Hai bên đã thanh toán xong tiền cho nhau từ năm 2008. Phần chuyển đổi đất được xác định là phần ông L, bà T mua của bà Q diện tích đất 06m² ở giáp phần đất nhà ông H đã nhận chuyển nhượng nối ra ngõ để ông H lấy cổng đi thì ông H mới đồng ý đổi phần đất mà ông L bà T đang xây dựng hiện nay. Kể từ sau khi chuyển đổi đất, nhà ông vẫn có lối cổng đi ra đường, tường rào xây ranh giới phần đất đi ra cổng do gia đình bà Q xây dựng.

Các bên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất đã bán do hai gia đình đều thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

Năm 2019, khi ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà C, ông đã nói rõ với vợ chồng ông H1, ông chỉ bán phần diện tích đất đang sử dụng, còn phần diện tích đất ông đã bán cho ông L bà T và phần đất con trai ông là ông Ma Việt T2 đã sử dụng ông không bán. Ông H1 nhất trí nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cơ sở thực tế. Ông H không biết vì sao chính quyền địa phương lại đo đạc và chuyển nhượng được cho anh H1 cả phần đất mà ông đã bán cho ông L bà T và phần diện tích anh T2 đang sử dụng. Trong quá

trình mua bán đất, anh H1 đều có quan điểm khi làm thủ tục đất và đo vẽ, ông H sẽ làm thủ tục trả phần đất cho ông L bà T và ông T2.

Lý do vì sao ông H1 đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ cả phần đất mà ông đã bán cho ông L bà T thì ông không được biết.

Nay ông L và bà T khởi kiện đòi trả lại đất, ông nhất trí trả lại đất. Ông đề nghị ông H1 phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ phần đất mà ông đã bán cho ông L bà T và phần đất mà ông T2 đã xây dựng công trình, vì ông không bán phần đất này cho ông H1 và bà C.

Đối với bà Q và chị H2: Ông có đơn đề nghị bà Q và chị H2 phải trả lại phần diện tích đất làm lối đi như hiện trạng ban đầu mà ông và bà Q, ông L, bà T đã thống nhất ranh giới, mốc giới đất đai cho nhau và ông đã chuyển nhượng đất cho ông H1 với diện tích là khoảng 06m². (dọc theo lối đi đất nhà anh H1 sử dụng hiện nay tại phần dọc theo bờ tường xây của bà Q mới xây dựng với chiều ngang là 1m) để trả lại cho gia đình anh H1. Theo số liệu thẩm định tại chỗ phần diện tích đó được xác định là 4,9m² ông không có ý kiến gì.

Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C thống nhất trình bày:

Năm 2019, ông H1 và bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H và bà T1 với diện tích 217,3m² tại khu A, thị trấn T, huyện T. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất trên. Khi nhận chuyển nhượng, lối đi ra đường giao thông được nối từ bờ tường nhà của ông kéo ra đường giao thông với chiều rộng là khoảng 02m. ông H có trao đổi với ông, phần đất ông L bà T sử dụng phía sau đổi cho ông H, ông H sử dụng đất của bà Q (phần đất của bà Q do ông L bà T mua lại của bà Q). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, lối đi đó có 01 bức tường, ông được biết do gia đình bà Q xây dựng. Năm 2020, sau khi ông nhận chuyển nhượng đất và sử dụng thì bà Q và chị H2 đã đập bức tường, xây lại bức tường khác lấn vào đường đi ra ngõ của nhà ông khoảng 6m (rộng 1m và dài khoảng 6m). Ông đã có ý kiến, nếu các bên không xảy ra tranh chấp, ông nhất trí sử dụng như hiện trạng đất khi được bàn giao. Nếu các bên có tranh chấp, thì các bên sử dụng đất nằm trong diện tích đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải dỡ công trình trả lại đất cho ông.

Nay ông L, bà T khởi kiện, ông H1 có quan điểm:

1/ Ông L và bà T, ông H và bà T1, anh T2 và chị T3, bà Q và chị H2 không thống nhất được với nhau, ông có yêu cầu độc lập, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của ông L bà T), đề nghị bà Q phải tháo dỡ bức tường mới xây lại để trả lại phần đất đã thỏa thuận bán cho ông L, bà T và đổi cho

ông H như hiện trạng ban đầu; yêu cầu ông T2, bà T3 phải tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất cho ông như sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông do tại sơ đồ thửa đất ông nhận chuyển nhượng chỉ có một lối đi duy nhất ra đường giao thông là phần diện tích đất ông T2, bà T3 đang sử dụng.

2/ Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu bà Q trả lại đất, yêu cầu ông L và bà T phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho gia đình ông theo giấy tờ pháp lý để ông H1 bà C có lối đi lại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lương Thị H2 (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Q) trình bày:

Năm 2008, gia đình bà Q có bán cho ông H một phần đất. Theo giấy tờ mua bán thì diện tích chuyển nhượng là 180m². Thực tế, phần diện tích đất này đã có 6m² của ông L bà T hỏi mua, bà Q đã thống nhất giữa các bên và ghi nhận số diện tích vào giấy tờ mua bán cho ông H, bà T1. Quá trình ông H, bà T1 sử dụng đất, có sử dụng một phần đất của gia đình bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, khoảng năm 2012, gia đình bà Q có làm cổng nên xây dựng 01 bức tường rào cho phù hợp với cổng mà không đo đạc lại cụ thể. Khi làm cổng, bà H2 đi vắng, bà Q ở nhà không biết ranh giới, mốc giới ở chỗ nào. Còn nội dung ông H cho rằng, bà Q bán cho ông L bà T phần diện tích 6m² tại vị trí dọc theo đất của ông H ở điểm đất bà Q vừa xây dựng hàng rào là không đúng. Năm 2019, khi ông H làm thủ tục bán đất cho nhà ông H1, để tránh tranh chấp, gia đình bà mới kiểm tra đo đạc lại đất bà mới biết ranh giới đất nằm bên ngoài bức tường xây. Bà Q đã xây lại hàng rào ranh giới đất của gia đình theo sơ đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Nay ông H1, ông H đề nghị bà Q trả lại diện tích đất phần giáp đất ông H đã chuyển nhượng cho ông H1, bà Q và bà H2 không nhất trí vì phần diện tích đất đó là quyền sử dụng đất bà Q đã được cấp. Phần diện tích đất 6m² bà Q bán cho ông L và bà T để đổi cho ông H đã được bà Q cộng vào diện tích đất để làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H, bà T1.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T3 và ông Ma Việt T2 trình bày (BL 187):

Diện tích đất bà T3 và ông T2 đang ở có nguồn gốc của ông Ma Văn H (bố đẻ ông T2) tặng cho. Sau khi ông bà về chung sống, bà T3 và ông T2 có xây sửa lại nhà cửa. Trước khi xây dựng phần phía sau nhà, do diện tích đất phía sau là của ông H nên ông H, bà T1 đã đồng ý cho ông bà xây dựng. Nay ông H1 yêu cầu ông T2 bà T3 phải dỡ công trình trả lại đất, ông bà cũng nhất trí, không có tranh

chấp gì. Bà T3 đề nghị nếu các bên thỏa thuận để mở lối đi chung và không phải tháo dỡ, bà nhất trí hỗ trợ về tiền đất để mở lối đi chung.

Bà Nguyễn Thị Kiều L1 – Đại diện theo ủy quyền của UBND thị trấn T trình bày:

Ngày 17/8/2008, ông Ma Văn H và bà Phạm Thị Tuyết n chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180m² tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 từ bà Nguyễn Thị Q, thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng số 96/CN và 01 giấy đề nghị chuyển nhượng đất. Sau khi thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H có xin chuyển mục đích toàn bộ phần đất CLN (vườn) sang đất ở và xin hợp thức thêm 37,3m² vào thửa đất nhận chuyển nhượng, sau khi ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1 hoàn thiện hồ sơ và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, UBND huyện T đã ban hành quyết định 1424/QĐ-UBND, ngày 09/10/2008 về việc chuyển nhượng, chuyển mục đích, hợp thức và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1 .

Đến ngày 25/10/2018, ông H, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 217,3m² trên cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C. Tại Hợp đồng chuyển nhượng số 149/CN thể hiện rõ các điều khoản cam kết của nội dung hợp đồng và tự nguyện ký kết hợp đồng trước mặt cán bộ tư pháp tại UBND thị trấn T.

Căn cứ hồ sơ lưu tại UBND thị trấn và khai thác hồ sơ tại Văn phòng Đ và phát triển quỹ đất huyện T. Cùng thời điểm thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1 cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C có trích lục bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện rõ về hình thể và kích thước thửa đất từ thời điểm cấp giấy chứng nhận ngày 09/10/2008, đến ngày 25/10/2018 ký hợp đồng chuyển nhượng không có sự thay đổi về hình thể, kích thước đất. Hồ sơ chuyển nhượng của ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1 không có bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc thay đổi về hình thể, kích thước đất. UBND thị trấn T đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Ông Đinh Hải N – Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 149/ 2018 giữa ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1 cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cơ quan chuyên môn thẩm định đủ điều kiện (không có đơn, thư khiếu nại hoặc văn bản đề nghị của các cơ quan chức năng đề nghị ngừng giao dịch...). Sau khi hoàn thiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Việc

chuyển nhượng xuất phát từ ý chí, nguyện vọng của các chủ sử dụng đất. UBND huyện T không biết việc các gia đình tự nguyện thống nhất mua bán đất với nhau. Quá trình sử dụng đất, nếu có nhu cầu tách thửa chuyển nhượng, tặng cho... chủ sử dụng đất phải đề nghị cơ quan có chức năng về đo đạc để được đo đạc, chỉnh lý tách, hợp thửa chuyển quyền được quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014. Do vậy, nếu ông H có nhu cầu tách thửa để chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho các hộ liền kề phải đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc đo đạc tách thửa. Mặt khác, UBND huyện T không nhận được bất kỳ đơn đề nghị đo đạc, tách thửa nào của ông H và bà T1 liên quan đến thửa đất nêu trên.

Theo quy định, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thể thửa đất và đường ranh giới rõ ràng, không phải lấy chữ ký của các hộ sử dụng đất liền kề, do đó việc kiểm tra hiện trạng sử dụng đất là không cần thiết, được quy định tại ý b, điểm 2.1, Khoản 2, Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T10 quy định về bản đồ địa chính. Như vậy, nguồn gốc thửa đất của ông H, bà T1 nhận chuyển nhượng từ bà Q từ năm 2008 về hình thể, kích thước, ranh giới tách thửa đất đã được xác định và thể hiện rõ ràng theo hồ sơ tách thửa đất năm 2008 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Ông L, bà T, ông H, bà T1 đề nghị cơ quan chức năng phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1, bà C theo đúng hiện trạng sử dụng như hiện tại là không có cơ sở pháp lý để thực hiện.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Ba phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký Tòa án và của HĐXX, việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa đã tiến hành đúng thủ tục tố tụng và quy định của Pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

- + Về quan hệ pháp luật: Đề nghị HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”

- + Về điều luật áp dụng: đề nghị áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, 5 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1, 2 Điều 158; Điều 165; Điều 166; Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Khoản 2 Điều 129; Điều 163, 164, 174, 175, 176; Điều 500, 501, 502, 503; Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 6 Điều 15;

Khoản 6, 7,8 Điều 26; 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ma Văn H.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T8 và ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị T và ông Lê Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Thu C về việc ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 10,6m² (tại sơ đồ hiện trạng kí hiệu P1).

Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc H1 về việc yêu cầu ông Ma Việt T2, bà Nguyễn Thị T3 tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất ông T2, bà T3 đang sử dụng; yêu cầu bà Nguyễn Thị Q trả lại diện tích đất 4,9m² cho ông Lê Ngọc H1.

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Ma Việt T2, bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Thu C về việc ông T2, bà T3 tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại diện tích 12,9m² cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C (Tại sơ đồ kí hiệu là P2).

Buộc bà Nguyễn Thị Q và chị Lương Thị H2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ bức tường xây để trả lại cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C diện tích đất 4,9m² (Tại sơ đồ kí hiệu là P3).

Xác nhận sự tự nguyện của ông Lê Ngọc H1 về việc hỗ trợ tiền chi phí tháo dỡ bức tường cho bà Nguyễn Thị Q và bà Lương Thị H2 với số tiền là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng chẵn).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ma Văn H yêu cầu Lê Ngọc H1 phải chuyển lại diện tích đất 12,9m² cho ông Ma Việt T2 và bà Nguyễn Thị T3.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn, người có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên ông H, bà T1, bà Q phải chịu án phí theo quy định của Pháp luật. Tuy nhiên Ông H, bà T1 và bà Q là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, đề nghị HĐXX xem xét miễn án phí cho ông H và bà T1, bà Q. Ông H1 và bà C, ông T2 và bà T3, bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung, ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1, ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C phải làm thủ tục trả lại cho ông L và bà T đã nhận chuyển nhượng; Căn cứ Khoản 9 Điều 26 BLTTDS, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Ma Văn H có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông H1, bà C có nghĩa vụ trả lại diện tích đất cho gia đình ông L và gia đình ông T2 đang sử dụng; bà Q và chị H2 trả lại diện tích đất có chiều rộng 1m, chiều dài khoảng 6m để ông trả lại cho ông H1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; Ông Lê Ngọc H1 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Nguyễn Thị Q phải trả lại cho ông diện tích đất gia đình ông đã nhận và sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu ông Ma Việt T2 và bà Nguyễn Thị T3 tháo dỡ công trình để trả lại cho ông diện tích đất làm lối đi ra đường giao thông. Căn cứ Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Ông H, bà T1 (bị đơn) có hộ khẩu thường trú tại thị trấn T, huyện T. Căn cứ khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ.

[1.3] Về thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập:

- Ông Ma Văn H có yêu cầu phản tố đối với ông Lê Ngọc H1, yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất ông đã bán cho ông L và bà T và cho ông T2, bà T3 xây dựng công trình; yêu cầu bà Q trả lại diện tích đất 6m² đã bán cho ông và bà T để trả lại diện tích sử dụng như cũ cho ông Lê Ngọc H1. Căn cứ Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của ông H là đúng quy định của pháp luật.

- Ông Lê Ngọc H1 có yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị Q và ông Ma Việt T2 yêu cầu trả lại phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ma Văn H. Căn cứ Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc H1 là đúng quy định của pháp luật.

[1.4]. Thủ tục tố tụng tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T, UBND thị trấn T (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan), ông T2, bà T3, bà H2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), HĐXX tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T đề nghị Tòa án buộc ông Ma Văn H và bà Phạm Thị T1, ông Lê Ngọc H1 và bà Trần Thị

Thu C1 phải làm thủ tục trả lại cho bà diện tích đất 10m² mà gia đình bà đã xây dựng, sử dụng theo giấy tờ mua bán, đổi đất giữa gia đình ông bà và gia đình ông Ma Văn H, bà Phạm Thị T1; Yêu cầu phản tố của ông Ma Văn H yêu cầu ông Lê Ngọc H1 phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất trên cho ông L, bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của ông L và bà T, ông H là có căn cứ bởi lẽ:

- Tháng 7/2008, ông Ma Văn H và bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Q diện tích đất 180m². Đồng thời thủ tục nhận chuyển nhượng diện tích trên, ông H và bà T1 đề nghị hợp thức 37,3m² liền kề với diện tích nhận chuyển nhượng. Tổng diện tích đất ông H, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 217,3m². Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lối công đi của thửa đất ông H và bà T1 ra lối đi chung có chiều rộng là 1,78m (giáp với đất nhà anh T2).

- Sau khi ông H nhận chuyển nhượng đất từ bà Q và đề nghị hợp thức một phần đất trên, ông T và bà L có mua diện tích đất 6m² của bà Q tại vị trí phía sau nhà anh T2, chị T3 (con trai ông H) với giá 6.000.000đ, mục đích sử dụng diện tích đất mua của bà Q để đổi với ông H một phần đất phía sau nhà ông T và bà L để cải tạo, mở rộng nhà đất. Do ông H và bà T1 cắt chuyển nhượng cho ông T, bà L 10m², ông H được sử dụng 06m² mà ông T, bà L đã nhận chuyển nhượng từ bà Q nên ông L, bà T đã phải thanh toán tiền cho ông H đổi với 04m² đất là 4.000.000đ (1.000.000đ/m²). Kể từ năm 2008, ông H và bà T1 đã sử dụng 6m² đất mà ông L, bà T nhận chuyển nhượng của bà Q; ông L, bà T sử dụng 10m² đất đã đổi và nhận chuyển nhượng của ông H, xây dựng công trình nhà ở ổn định từ đó đến nay.

Các tình tiết trên đều được các bên thừa nhận là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

- Tại thời điểm ông H1, bà C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà T1, ông H1 đã xem xét hiện trạng sử dụng đất, biết rõ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng có công trình xây dựng của bà T, ông L đang sử dụng. Ông H1 cũng thừa nhận ông H có trao đổi, thỏa thuận với ông H1 về việc khi giao dịch chuyển nhượng để lại phần đất của ông L và bà T đã sử dụng để làm thủ tục chuyển lại cho ông T, bà L.

Giao dịch của ông H, bà T1 và ông L, bà T đã thực hiện thời điểm năm 2008 (thời điểm BLDS 2005 có hiệu lực pháp luật), tuy nhiên giao dịch này chưa được thực hiện xong do các bên chưa làm thủ tục đăng ký địa chính. Do giao dịch đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại BLDS 2015 nên căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 688 BLDS 2015, áp dụng quy định tại Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 4.000.000đ và diện tích đất trao đổi, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Ông L, bà T phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục được công nhận quyền sử dụng đất khi bản án đã có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, ông L, bà T, ông H, bà T1 và ông H1, bà C đều thỏa thuận, ông H1, bà C phải có nghĩa vụ giao lại cho ông L, bà T diện tích đất 10,6m² như sơ đồ hiện trạng thửa đất; Thỏa thuận này là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và các giao dịch của các bên, vì vậy cần xem xét công nhận sự thỏa thuận là phù hợp.

[2.2]. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc H1 đề nghị bà Q phải trả lại diện tích đất theo số liệu thẩm định là 4,9m²; yêu cầu phản tố của ông Ma Văn H đề nghị bà Q phải trả lại cho ông diện tích 4,9m² để trả cho ông H1 diện tích đất giáp ranh với đất của nhà ông (theo sơ đồ đất kí hiệu P3) vì ông H cho rằng diện tích đất này giữa ông L và bà T, bà Q đã có thỏa thuận đổi đất trên thực tế và đã thanh toán tiền sử dụng đất cho nhau; Chị H2 và bà Q cho rằng diện tích đất trên là của gia đình nhà bà, bà không đồng ý giao cho ông H để bán cho anh H1 sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị H2 thừa nhận, bà Q có bán cho ông L2 và bà T diện tích đất 6m², không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng đất, đổi đất tuy nhiên bà Q và chị H2 không thừa nhận diện tích đó là diện tích tại vị trí bà đã tháo dỡ tường rào cũ xây lên mà bà Q và chị H2 cho rằng là phần đất giáp phía sau đất nhà ông T2. Bà Q và chị H2 xác định diện tích đất đổi nằm trong tổng diện tích mà bà Q và chị H2 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H và bà T1, HĐXX xét thấy:

[2.2.1]. Tại Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q, chị H2 và ông H, bà T1 thấy rằng: bà Q chuyển nhượng cho ông H, bà T1 180m² đất. Ông H đề nghị chuyển đổi một phần đất phía sau nhà là 37,3m² nên tổng diện tích đất ông H được cấp là 217,3m². Tại sơ đồ chuyển nhượng thì phần đất bà Q đã chuyển nhượng cho ông H đã bao gồm phần đất làm cổng ra lối đi chung (phần đất phía sau thửa đất số 17, diện tích 60,1m² thuộc quyền sử dụng của ông T2 và bà T3) và phần đất mà ông L và bà T sử dụng hiện nay. Thủ tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa gia đình ông H và gia đình bà Q có từ tháng 7/2008, trong đó biên bản kiểm tra hiện trạng được thực hiện ngày 12/8/2008, trích lục bản đồ được lập ngày 15/8/2008, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và các thủ tục hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất được thực hiện ngày 17/8/2008; ngày 09/10/2008 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H không có văn bản nào thể hiện diện tích đất 217,3m² ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến giao dịch đổi 06m² của bà Q và ông L, bà T. Tại giấy mua bán đất giữa bà T và bà Q cho thấy bà Q và bà T thực hiện trao đổi đất với nhau ngày 08/9/2008. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 180m² đất giữa ông H và bà Q có trước giao dịch chuyển nhượng 6m² đất giữa bà Q và ông L bà T. Hơn nữa trình bày của bà Q và chị H2 là chưa có cơ sở vì, toàn bộ diện tích đất của ông H nhận chuyển nhượng của bà Q (bao gồm cả phần đất ông L đã xây dựng nhà cửa), nếu như ông L, bà T có hỏi mua một phần đất để sử dụng, nếu như bà Q chưa chuyển nhượng cho ông H thì bà Q có thể giao dịch với bà T về phần đất này mà không cần phải mua của bà Q rồi mới thỏa thuận đổi cho ông H. Vì vậy, không thể có sự kiện ông L, bà T mua đất của bà Q trước rồi ông H nhận chuyển nhượng đất sau để khi chuyển nhượng phải đổi cho nhau đất.

[2.2.2] Phần diện tích đất tranh chấp (kí hiệu tại sơ đồ là P3) gia đình bà Q đã chuyển nhượng lại cho ông L bà T để ông bà đổi lại cho ông H. Hai bên đã thanh toán tiền, giao đất cho bà T để bà T giao lại cho ông H sử dụng kể từ năm 2008. Cũng như giao dịch của ông H và ông L, bà T, tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức nhưng ông L bà T đã thực hiện giao cho bà Q 6.000.000đ, phía bà Q đã giao quyền sử dụng đất cho ông L bà T để ông bà đổi cho ông H sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Ông H xác định, sau khi chuyển nhượng một phần đất và đổi đất giữa bà Q, ông H, ông T, bà Q là người xây dựng rường rào ngăn cách ranh giới giữa gia đình bà Q và đất của gia đình ông. Bức tường xây có chiều dài khoảng 5m và cách bức tường hiện nay vào đất của bà Q là khoảng 1m. Diện tích đất bà Q bán cho ông L bà T chính là diện tích đất tranh chấp mà hiện nay bà Q đã phá tường rào xây dựng để xây lấn lên. Tại phiên tòa, ông L bà T và ông H đều thừa nhận, khi bà Q chuyển nhượng đất cho ông L bà T hai bên chỉ trao đổi mua thêm 6m² để ông L đổi cho ông H mở rộng được lối đi lên phía nhà ông T2 chứ hai bên không bàn giao cụ thể về ranh giới, mốc giới thửa đất.

Lẽ ra, khi thực hiện các thủ tục đổi đất và xác định ranh giới, mốc giới và bà Q xây dựng bức tường xong, các bên cần làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, đăng ký địa chính để thực hiện quyền sử dụng đất của mình, nhưng các bên đều trình bày và thừa nhận do chưa có điều kiện nên chưa làm được các thủ tục. Hiện ông H và ông H1 đều xác định đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho nhau bao gồm cả phần diện tích đất nhận đổi của bà Q (theo số liệu thẩm định tại chỗ là 4,9m²). Bà Q đã xây dựng bức tường rào ranh giới từ năm 2012, các bên sử dụng ổn định không tranh chấp cho đến năm 2020 bà Q đã tháo dỡ bức tường rào cũ để xây dịch lên 4,9m² đất như hiện nay.

Từ những nhận định tại mục [2.2.1] và [2.2.2] cho thấy trình bày của bà Q và chị H2 là không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy cần buộc bà Q và chị H2 phải có nghĩa vụ tháo dỡ bức tường xây, trả lại cho anh H1 số diện tích đất có số liệu theo sơ đồ kèm theo là 4,9m² là phù hợp.

Tại phiên tòa, ông H1 tự nguyện hỗ trợ bà Q, chị H2 số tiền giá trị bức tường phải tháo dỡ như đã định giá là 6.000.000đ. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự cần được chấp nhận.

Ông L và bà T, anh H1 và chị C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh số liệu, hợp thửa đối với các thửa đất trên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do anh H1 và ông H không đề nghị giải quyết về nghĩa vụ khi liên quan đến việc thay đổi hiện trạng, số liệu diện tích đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[2.3]. Đối với yêu cầu độc lập của ông H1 yêu cầu ông T2, bà T3 phải tháo dỡ công trình trả lại đất để ông có lối đi ra đường, HĐXX xét thấy:

Tại hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 39 mà ông H1, bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H, bà T1 cho thấy, thửa đất trên chỉ có 01 lối đi duy nhất ra đường ngõ đi chung để ra đường giao thông là tại các điểm có chỉ giới 3; 2; 1 (tại ô đất phía sau nhà ông T2, bà T3). Vì vậy giao dịch chuyển nhượng chuyển quyền sử dụng đất của ông H, bà T1, ông H1, bà C nếu không chuyển nhượng diện tích đất phía sau nhà ông T2 sẽ không phù hợp pháp luật bởi khi đó thửa đất chuyển nhượng không có lối đi ra đường ngõ đi chung. Mặc dù ông H có quan điểm không nhất trí để ông T2, bà T3 trả lại cho ông H1, tuy nhiên, tại phiên hòa giải ngày 22/5/2023 và bản tự khai của ông T2 ngày 31/8/2023 thể hiện ông T2, bà T3 có quan điểm nhất trí tháo dỡ công trình để trả lại đất và lối đi cho nhà ông H1 do ông H đã làm thủ tục chuyển nhượng. Xét đây là ý chí tự nguyện của các đương sự, sự tự nguyện này phù hợp với pháp luật, cần được xem xét chấp nhận.

Xác nhận sự tự nguyện của ông Ma Việt T2 và bà Nguyễn Thị T3 có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất 12,9m² cho ông H1, bà C1.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà T6 tự nguyện nộp tiền chi phí tố tụng gồm chi phí định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (bao gồm chi phí đo đạc bằng máy

chuyên dụng) đối với tài sản tranh chấp, số tiền nộp là 6.337.000đ (Sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng chẵn). Xác nhận bà T6 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của bà T, ông L được chấp nhận, ông H, ông H1 phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H là người cao tuổi, xét miễn án phí cho ông H. Buộc ông H1 phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông L bà T, ông H được chấp nhận. Do yêu cầu độc lập của ông H1 đối với ông T2 và bà T3, bà Q và bà H2 được chấp nhận, Ông T2 và bà Nguyễn Thị T3, bà Nguyễn Thị Q và bà Lương Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do trước khi mở phiên tòa, ông T2, bà T3 và ông H1 đã thống nhất việc ông T2, bà T3 tháo dỡ công trình trả lại đất cho ông H1, vì vậy ông T2 bà T3 có nghĩa vụ chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Q, chị H2 phải có nghĩa vụ nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà Q là người cao tuổi. Xét miễn án phí số tiền 150.000đ cho bà Q theo quy định là phù hợp. Chị H2 phải có nghĩa vụ chịu 150.000đ án phí.

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, 5 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1, 2 Điều 158; Điều 165; Điều 166; Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Khoản 2 Điều 129; Điều 163, 164, 174, 175, 176; Điều 500, 501, 502, 503; Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 6 Điều 15; Khoản 6, 7, 8 Điều 26; 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;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ma Văn H:

Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Tiến L, bà Phạm Thị T và ông Ma Văn H, bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Thu C về việc ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 10,6m² (tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37) có chỉ giới 7; 20; 18;19;7 (tại sơ đồ hiện trạng kí hiệu P1). Ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thửa diện tích đất trên vào thửa đất số 18, tờ bản đồ số 37, diện tích 50,7m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 025082 do UBND huyện T cấp ngày 14/4/2009 mang tên ông Nguyễn Tiến L và bà Phạm Thị T.

Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc H1 về việc yêu cầu ông Ma Việt T2, bà Nguyễn Thị T3 tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất ông T2, bà T3 đang sử dụng; yêu cầu bà Nguyễn Thị Q trả lại diện tích đất 4,9m² cho ông Lê Ngọc H1.

Xác nhận sự thỏa thuận của ông Lê Ngọc H1, bà Nguyễn Thị Thu C và ông Ma Việt T2, bà Nguyễn Thị T3 về việc ông T2, bà T3 tự nguyện tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng để trả lại diện tích 12,9m² cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất có các chỉ giới 3; 2; 18; 19; 3 (Tại sơ đồ kí hiệu là P2).

Buộc bà Nguyễn Thị Q và chị Lương Thị H2 có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ bức tường xây để trả lại cho ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C diện tích đất 4,9m² có chỉ giới 1; 17; 16; 21; 1 (Tại sơ đồ kí hiệu là P3). Ông Lê Ngọc H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và hợp thửa đất (có diện tích 4,9m² đất trên) với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 37 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 14/02/2019 mang tên ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Xác nhận sự tự nguyện của ông Lê Ngọc H1 có nghĩa vụ hỗ trợ tiền chi phí tháo dỡ bức tường cho bà Nguyễn Thị Q và bà Lương Thị H2 với số tiền là 6.000.000đ (Sáu triệu đồng chẵn).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ma Văn H về đề nghị ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Ma Việt T2 và bà Nguyễn Thị T3 diện tích đất ông T2, bà T3 đang sử dụng có diện tích là 12,9m².

2. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng (bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản) với số tiền là 6.337.000đ (Sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng chẵn). Xác nhận bà T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Thu C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng án phí dân sự sơ thẩm) nhưng được trừ vào

số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng án phí dân sự sơ thẩm) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003726 ngày 18/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Ba, tỉnh Phú Thọ; Ông Ma Việt T2 và bà Nguyễn Thị T3 phải có nghĩa vụ nộp 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lương Thị H2 phải có nghĩa vụ nộp 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ma Văn H và bà Nguyễn Thị T8; bà Nguyễn Thị Q.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Ông L và bà T, ông H và bà T8, ông H1 và bà C có mặt có quyền kháng cáo; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh, huyện;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Thanh Ba;
- Lưu HS
- Lưu văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Hà Thanh Loan

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thanh Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc T9