

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN LẬP
TỈNH PHÚ THỌ**

Bản án số: 06/2020/DS-ST

Ngày: 25/6/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN LẬP, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Mẫu.

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Ngọc Thương.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Cán Trường Trung- Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Nga- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2019/TLST - DSTC ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2019/QĐXX-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Vũ Chí H- sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ: Khu Trung Ngải, TT Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh X, sinh năm 1963. Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Số nhà 324, đường Hạ Long, Khu Đồng Cạn, thị trấn Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

- Người có quyền lợi liên quan:

1, Chị Hà Thị Minh Th, sinh năm 1984 (Vợ anh H Có mặt.

Địa chỉ: Khu Trung Ngải, TT Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

2, Ông Hoàng Tiến T, sinh năm 1961. Vắng mặt không có lý do.

Hộ khẩu thường trú: Khu Gò Vệ, xã Thượng Long, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

Tạm trú tại: Số nhà 324, đường Hạ Long, Khu Đồng Cạn, thị trấn Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn là anh Vũ Chí H, người có quyền lợi liên quan là Chị Hà Thị Minh Th thống nhất trình bày: Năm 2016 gia đình chúng tôi được nhà nước cấp một ô đất thổ cư diện tích là 100 m². Tại thửa số: 213, tờ bản đồ số: 69, đã được cấp giấy CNQSD đất số: BY 858651, ngày 22/6/2016. Địa chỉ thửa đất: Thôn Đồng Cạn 7 (nay là Đồng Cạn), TT Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

Đến ngày 13/10/2018 tôi phát hiện vợ chồng Bà Lê Thị Thanh X và Ông Hoàng Tiến T ở khu Đồng Cạn, TT Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ đang xây một nhà nhỏ và có hành vi lấn chiếm đất của tôi, chiều mặt tiền khoảng 2 m,

chiều sâu khoảng 20 m, diện tích khoảng 40 m².

Tôi đã báo cáo ngay với ủy ban nhân dân thị trấn Yên Lập giải quyết, nhưng Bà X và Ông T không chấp hành mà vẫn cố tình xây dựng và lấn chiếm đất của tôi.

Nay tôi đề nghị vợ chồng Ông T, Bà X phải trả lại đất và mặt bằng phần đất đã lấn chiếm của tôi.

Bị đơn: Ông Hoàng Tiến T và Bà Lê Thị Thanh X (tức Lê Thị Xuân) trình bày: Toàn bộ diện tích đất vợ chồng tôi đang sử dụng có nguồn gốc là do bố mẹ Bà X cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi đã làm thủ tục và được cấp giấy CNQSD đất số: K 096289, ngày 20/5/1997, thuộc tờ bản đồ số 15, thửa số: 248, diện tích là 1476 m². Đặt tên bà Lê Thị X (tức Lê Thị Thanh). Có chiều dài mặt tiền là 47 m, ba bên là ruộng.

Việc Anh H kiện vợ chồng tôi là lấn chiếm đất của anh là không đúng. Vợ chồng tôi không lấn chiếm đất của anh H. Nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm.

Quá trình giải quyết Tòa án đã triệu tập, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Pháp luật cho các đương sự. Ông T, Bà X đều xác nhận đã nhận được các văn bản tố tụng do tòa án gửi, nhưng chỉ có Ông T đến làm việc, còn Bà X đều vắng mặt. Nên tòa án chỉ hòa giải được một lần giữa vợ chồng Anh H với Ông T.

Tòa án tổ chức thẩm định, định giá tài sản có tranh chấp nhưng Ông T, Bà X không hợp tác do đó Tòa án đã phối hợp với những cơ quan có liên quan để thực hiện việc xem xét thẩm định và định giá các tài sản có tranh chấp theo quy định của Pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá (bút lục: 66, 67, 68, 69 và 75, 76) thể hiện: Thửa đất số 213 của Anh H có chiều rộng (mặt tiền) là 3,65 m, chiều rộng phía sau là 5 m, hai cạnh chiều dài đều là 20 m. có diện tích là: 89,3 m². Diện tích còn thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất là 10,7 m². Diện tích đất còn thiếu là do hộ Bà X, Ông T lấn chiếm, Có chỉ giới như sau:

Hướng Đông Nam (giáp đường nhựa, điểm 3,4) dài = 1,35 m;

Hướng Đông (liền kề đất của ông H hướng điểm 3, 19) dài = 2,9 m;

Hướng Tây (liền kề đất của Bà X điểm 4,5) dài = 2,9 m;

Hướng Tây Bắc (giáp ruộng, điểm 6,) dài = 0 (do trùng với một cạnh chiều dài đất của anh H).

Trên diện tích đất lấn chiếm hiện tại Bà X đã xây một nhà nhỏ, rào bằng tre và trồng 16 cây chuối. Ngoài ra một phần nhà mới xây và phần nền bê tông của Bà X, Ông T còn lấn chiếm hành lang an toàn giao thông. (bao gồm cả phía trước phần đất đang tranh chấp với anh H).

Hội đồng định giá đã định giá 01 m² đất tranh chấp là 2.500.000đ/1 m².

Tổng giá trị đất tranh chấp là: 10,70 m² x 2.500.000đ = 26.750.000đ.

Thửa đất số: 248 của Bà X, theo bản đồ địa chính năm 2000 có diện tích là 509,8 m², diện tích đo thực tế đang sử dụng là 532,14 m². Diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất xác minh tại UBND thị trấn và xác minh tại văn phòng đăng ký QSD đất là 476 m².

Quá trình giải quyết tòa án có yêu cầu Ông T, Bà X cung cấp chứng cứ là giấy chứng nhận QSD đất. Ông T có cung cấp 01 giấy chứng nhận QSD đất và 01 đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (đều là bản phô tô) không

có công chứng, thì diện tích đất trong hai chứng cứ mà Ông T cung cấp đều là 1476 m². Nhưng có dấu hiệu bị tẩy xóa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của Pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Pháp luật, bị đơn Bà X không đến Tòa án và không hợp tác để Tòa án giải quyết vụ án là do các đương sự tự khước từ quyền lợi và đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ theo quy định. Kiểm sát viên có quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ điều 174, 175 và 176 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 5 điều 166, Điều 202, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 1 điều 147, điều 156, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 158, khoản 1 điều 164, khoản 1 điều 165 và khoản 1 điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Anh Vũ Chí H về việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn là Bà Lê Thị Thanh X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Hoàng Tiến T.

Xử: Buộc bà Lê Thị X (tức Lê Thị Th) và Ông Hoàng Tiến T có nghĩa vụ trả lại cho anh Vũ Chí H, người có quyền lợi liên quan là Chị Hà Thị Minh Th diện tích đất 10,70 m².

Buộc Bà X, Ông T phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng và di dời 16 cây chuối, hàng rào trên diện tích đất: 10,70 m² lấn chiếm của anh Hường. (có sơ đồ trong hồ sơ vụ án, bút lục số: 73)

- Về án phí: Buộc Bà Lê Thị Thanh X và Ông Hoàng Tiến T phải chịu 1.337,500đ (một triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Anh Vũ Chí H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số A A/2018/0001268 ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

- Về lệ phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Bà Lê Thị Thanh X và Ông Hoàng Tiến T phải trả cho Anh Vũ Chí H tổng số tiền đã chi phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Vũ Chí H khởi kiện Bà Lê Thị Thanh X có hộ khẩu thường trú tại: Số nhà 324, đường Hạ Long, khu Đồng Cạn, thị trấn Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, như vậy vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Yên Lập.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn là Bà Lê Thị Thanh X và người có nghĩa vụ liên quan là Ông Hoàng Tiến T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm của anh là 10,7m², diện tích đất này Anh H trình bày đã được

cấp quyền sử dụng nằm diện tích 100 m², tại thửa 213, tờ bản đồ số 69, địa chỉ tại khu Đồng Cạn, thị trấn Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ; Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xác định là quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất.

[3] Về tư cách đương sự trong vụ án: Nguyên đơn anh Vũ Chí H, bị đơn Bà Lê Thị Thanh X; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án Chị Hà Thị Minh Th, Ông Hoàng Tiến T.

[4] Về thủ tục tố tụng: Sau khi vụ án được thụ lý, Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho các đương sự, tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cũng như khi Tòa án tổ chức thẩm định định giá tài sản có tranh chấp; Tòa án đã triệu tập họp lệ nhưng bị đơn không hợp tác, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông T có đến tòa làm việc một lần nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Pháp luật;

[5] Về nội dung vụ án: Anh Vũ Chí H khởi kiện Bà Lê Thị Thanh X và Ông Hoàng Tiến T phải trả lại diện tích đất 10,7m², được cơ quan có thẩm quyền xác định có chỉ giới 3,4,5,6,19,3 là có căn cứ chấp nhận vì:

- Diện tích đất Anh H được cấp tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 858651 ngày 22 tháng 6 năm 2016 tại thửa 213, tờ bản đồ số 69, diện tích 100,0m², địa chỉ tại khu Đồng Cạn, thị trấn Yên Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ là đúng. Qua kiểm tra trên sơ đồ cả 06 thửa đất cấp cho các hộ trong đó có thửa số 213 của Anh H thì theo sơ đồ và bản đồ địa chính cả 6 thửa đất có chiều dài mặt trước và mặt sau là bằng nhau là 31 m. Khi đo thực tế mặt sau vẫn đủ 31 m, đo thực tế mặt trước đến tường nhà mới xây của Bà X thì chỉ có 29,25 m. Như vậy đất của Anh H còn thiếu chiều mặt tiền là 1,35 m, dài 15,9 m. Diện tích thiếu là 10,70 m² (tại các điểm: 3,4,5,6,19,3 theo sơ đồ trong hồ sơ).

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Lê Thị Thanh X được xác minh tại văn phòng đăng ký QSD đất thì Bà X được sử dụng diện tích là 476 m², trong đó 400 m² đất thổ cư và 76 m² đất vườn, tại giấy CNQSD đất số: K 096289, ngày 20/5/1997, thửa số: 248, tờ bản đồ số: 15.

Sau khi đo thực tế đất của Bà X hiện nay đang sử dụng thì có diện tích là: 532,14 m². Có chỉ giới như sau:

Hướng Đông Nam (Giáp đường nhựa) = 41,20 m;

Hướng Đông (giáp đất anh H) = 16,60 m;

Hướng Tây, giáp đất ông Nguyễn Quang Huy = 12,80 m;

Hướng Tây Bắc (giáp ruộng) = 31,20 m.

Như vậy đất của Bà X hiện đang sử dụng thừa so với diện tích được cấp là 56,14 m². Trong đó có 10,70 m² lấn chiếm của anh H.

Bà X đã xây một nhà nhỏ có diện tích là 31,92 m², trong đó xây vào đất lấn chiếm của Anh H gồm các điểm là : 3,4,5,19,3 (trong bản vẽ), nhà Bà X xây còn lấn chiếm hành lang an toàn giao thông (phía trước phần đất lấn chiếm của anh H) gồm các điểm: 17,18,4,3 (trong bản vẽ). Phần nền bê tông của nhà còn lấn chiếm hành lang an toàn giao thông gồm các điểm: 17,16,15,18.

Ông T xuất trình một giấy CNQSD đất và một đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền trên đất là bản phô tô, không có công chứng, số diện tích thì có dấu hiệu bị tẩy xóa là 1476 m². Căn cứ tài liệu xác minh thì Bà X chỉ được cấp

diện tích là 476 m². Bà X, Ông T không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh cho diện tích thực tế đang sử dụng là 532,14 m².

Như vậy cần buộc Bà X, Ông T phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng và di dời 16 cây chuối, hàng rào trên diện tích đất lấn chiếm của Anh H và trả lại đất đã lấn chiếm của Anh H là 10,70 m². Trị giá đất lấn chiếm là: 2.500.000đ x 10,70 m² = 26.750.000đ.

Riêng phần nhà và nền bê tông lấn chiếm hành lang an toàn giao thông thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết để trả lại hành lang giao thông cho nhà nước.

Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ cụ thể như sau: Nguyên đơn là Anh H đã nộp tạm ứng chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là: 7.000.000đ (bảy triệu đồng). Đã chi phí số tiền là 5.700.000đ (năm triệu bảy trăm nghìn đồng).

Trong đó: +chi phí định giá tài sản số tiền là: 1.900.000đ (một triệu chín trăm nghìn đồng). Gồm chi cho các thành viên hội đồng định giá là 900.000đ; chi thuê xe ô tô chở hội đồng định giá là 1.000.000đ. (có hợp đồng thuê xe kèm theo).

+Chi phí xem xét thẩm định 02 lần hết số tiền là: 3.800.000đ. Trong đó thuê xe ô tô hết 1.000.000đ. (có hợp đồng thuê xe kèm theo).

Bà X, Ông T phải chịu toàn bộ số tiền chi phí định giá và xem xét thẩm định là 5.700.000đ (năm triệu bảy trăm nghìn đồng) để trả cho anh H.

Anh H đã nhận lại: 1.300.000đ (một triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng lệ phí định giá còn lại sau khi định giá.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, buộc Bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điều 174, 175 và 176 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 5 điều 166, Điều 202, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 1 điều 147, điều 156, khoản 1 điều 157, khoản 1 điều 158, khoản 1 điều 164, khoản 1 điều 165 và khoản 1 điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Anh Vũ Chí H về việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn là Bà Lê Thị Thanh X, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Hoàng Tiến T.

Xử: Buộc bà Lê Thị X (tức Lê Thị Thanh Xuân) và Ông Hoàng Tiến T có nghĩa vụ trả lại cho anh Vũ Chí H, người có quyền lợi liên quan là Chị Hà Thị Minh Th diện tích đất 10,70 m², có chỉ giới như sau:

Hướng Đông Nam (giáp đường nhựa, điểm 3,4) dài = 1,35 m;

Hướng Đông (liền kê đất của ông H điểm 3, 19) dài = 2,9 m;

Hướng Tây (liền kê đất của Bà X điểm 4,5) dài = 2,9 m;

Hướng Tây Bắc (giáp ruộng, điểm 6,) dài = 0 (do trùng với một cạnh chiều dài đất của anh H).

Buộc Bà X, Ông T phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng và di dời 16 cây chuối, hàng rào trên diện tích đất: 10,70 m² lấn chiếm của anh Hường.(có sơ đồ trong hồ sơ vụ án, bút lục số: 73)

Tr- ờng hợp bản án quyết định đ- ọc thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì ng- ời đ- ọc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu yêu cầu thi hành án đ- ọc thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- Về án phí: Buộc Bà Lê Thị Thanh X và Ông Hoàng Tiến T phải chịu 1.337,500đ(một triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Anh Vũ Chí H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số A A/2018/0001268 ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

- Về lệ phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Bà Lê Thị Thanh X và Ông Hoàng Tiến T phải trả cho Anh Vũ Chí H tổng số tiền là: 5.700.000đ (năm triệu bảy trăm nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Báo cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ khi nhận được bản án hoặc được niêm yết tại trụ sở UBND xã nơi cư trú.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Yên Lập;
- Chi cục THADS huyện Yên Lập;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Hoàng Văn Mẫu

