TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚC YÊN** **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 01/2023/DS – ST
Ngày 22 - 02 - 2023
"V*/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc phá dỡ công trình*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚC YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Trang Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đường Ngọc Đại

2. Ông Nguyễn Xuân Thịnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lưu B Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phúc Yên tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2019/TLST – DS ngày 28 tháng 5 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2022/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Đạo H, sinh năm 1986, (Có mặt).

Địa chỉ: Phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Ông Trần Văn C, sinh năm 1940, (Có mặt).

Địa chỉ: Phường H, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

(Theo giấy quỷ quyền ngày 17/6/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H: Ông Lê Duy T – Luật sư, công ty luật Trách nhiệm hữu hạn M, thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội, (Có mặt).

*2. Bị đơn***:** Ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), sinh năm 1969, (Có mặt).

Bà Dư Thị C1 (Dư Thị B), sinh năm 1966, (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), sinh năm 1969, (Có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 08/9/2019).

Địa chỉ đều ở: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hg Quý C3 – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn C3 – Là công chức địa chính, (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

+ Bà Hg Thu N, sinh năm 1974, (Vắng mặt).

Địa chỉ: phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

+ Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1963, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

+ Ông Trần Văn C4, sinh năm 1966 và bà Lưu Thị T1, sinh ăm 1966, (Vắng mặt).

Địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Bà Trần Thị H, sinh năm 1966, (Vợ ông Phó Văn C5), (Vắng mặt).

Địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 4 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trần Đạo H và người đại diện theo quỷ quyền của chị H ông Trần Văn C trình bày và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Lê Duy T trình bày:*

Vào tháng 01/1993 ông Trần Văn C cùng các ông Hoàng Thanh S, Nguyễn Mạnh H đã lập hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) với diện tích là 3.200m^2; sau đó tiếp tục mua thêm đất của vợ chồng ông B tất cả 06 lần với tổng diện tích là 4.487,2m^2. Tiếp theo, ông C, ông S, ông Nguyễn Mạnh H, ông Chiến, ông Ngô Mạnh H mua của vợ chồng ông Trần Văn C4, bà Lưu Thị T1 diện tích 1.522m^2 đấ và ông C, ông S, ông Nguyễn Mạnh H, ông Chiến, ông Ngô Văn Phu tiếp tục mua thêm đất của vợ chồng ông Phó Văn C5, bà Trần Thị H, diện tích 983m^2 đất. Các diện tích đất mua của vợ chồng ông C4 và vợ chồng ông C5 đều có vị trí nằm tại xã N, thành phố Pnằm sát liền kề với vị trí đất đã mua của vợ chồng ông B. Việc mua bán giữa các bên đều được lập hợp đồng, giao nhận tiền, giao đất đầy đủ và có chữ ký của các bên, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Riêng đối với diện tích đất mua của vợ chồng ông B, bàn C1 (B) trên danh nghĩa các đồng sở hữu đã mua với diện tích là: 4.487, 2 m^2. Tuy nhiên, trên thực tế diện tích đất này khi Nhà nước đo vẽ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho người sử dụng đất thì diện tích chỉ có 2.775 m^2, được chia thành 03 thửa gồm: Thửa số 76 có diện tích là 962 m^2; thửa số 76a diện tích 923 m^2 và thửa số 76b diện tích 890 m^2. Đối với thửa đất số 76b năm 2003 khi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C thống nhất diện tích đất ông C mua lại của vợ chồng ông B cho con gái là chị Trần Đạo H và ngày 31/12/2003 đã được Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh cũ (nay là thành phố Phúc Yên) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Trần Đạo H tại thửa đất 76b, tờ bản đồ số 63, diện tích là 890m^2 đất vườn. Đối với thửa đất 76c diện tích là 508m^2 là phần diện tích đất ông C mua của vợ chồng ông Phó Văn C5 và vợ chồng ông Trần Văn C4, thửa đất này chị H đã làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do đang có tranh chấp nên cơ quan có thẩm quyền chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Từ khi mua đất đến khi phát sinh tranh chấp phía nguyên đơn đều nhờ ông B xây tường bao loan quan đất, trồng cây và trông nom đất.

Từ khi mua đất đến trước năm 2018 giữa gia đình ông B và chi H không xảy ra tranh chấp gì về đất đai. Chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 vợ chồng ông B cũng không có ý kiến gì. Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 thửa đất 76, 76a, 76b là do ông B tự đi làm.

Từ khi bán đất, ông B nhiều lần có ý kiến về việc đất thừa, cụ thể ngày 07/7/1994 ông B có viết giấy đề nghị với các ông là diện tích bán là 3.200m^2 nhưng đoàn đo đạc kiểm tra của tỉnh, huyện và xã đo được diện tích là 3.346m^2, thừa 146m^2 và xin thêm các ông số tiền là 6.000.000 đồng. Sau đó ông B lại tiếp tục thắc mắc về đất thừa nên ông có thay mặt các ông H, S viết văn bản ngày 18/6/2006 theo nội dung ông B đề nghị. Hai bên không đo đạc hiện trạng đất mà chỉ ghi theo ý kiến của ông B để về nói lại với ông H, ông S và bà H. Sau đó ông H có đi công tác qua Phúc Yên, ông C có nói lại nội dung trên ông H có ký và ký thay ông Hg Thanh S. Ông C khẳng định nội dung ông ghi trong giấy ngày 18/6/2006 chỉ là ghi lại lời đề nghị của ông B, vì thời điểm đó chị Trần Đạo H là chủ sở hữu của thửa đất 76b nên ông không có quyền trả lại đất cho ông B. Việc ông C viết giấy này chị H hoàn toàn không biết.

Tuy nhiên, đến cuối 2018 ông B đã ngang nhiên xây dựng nhà trên phần diện tích khoảng 200m^2 (một phần diện tích lấn chiếm nằm trong diện tích của thửa đất số 76b và một phần nằm vào diện tích thửa đất số 76c giáp ranh, liền kề với thửa đất 76b), đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P tỉnh Vĩnh Phúc.

Hành vi trên của vợ chồng ông B đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Hai bên đã trao đổi, nói chuyện nhiều lần, Uỷ ban nhân dân xã N cũng đã tổ chức hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án

buộc vợ chồng ông B, bà C1 (B) phải phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn tại thửa đất số 76b và thửa số 76c đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại đất cho nguyên đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận trong bản án có ý kiến để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 76c, tờ bản đồ số 63 diện tích 508m^2 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông Trần Văn C và chị Trần Đạo H nhất trí với lời trình bày của ông Lê Duy T, không trình bày, bổ sung thêm nội dung gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) là ông Đặng Minh B (Đặng Văn B) trình bày:*

Ông thừa nhận vào năm 1993 vợ chồng ông có bán đất cho ông Trần Văn C, ông Hoàng Thanh S và ông Nguyễn Mạnh H như lời trình bày của phía nguyên đơn là đúng. Thời điểm đầu vợ chồng ông bán là 01 thửa, sau này các bên mua đi làm thủ tục kê khai đã chia thành 03 thửa. Việc mua bán đất chỉ do một mình ông C đứng ra làm thủ tục với vợ chồng ông nhưng thực chất ông C đại diện cho ba người mua là ông C, ông S và ông H. Tổng diện tích trong giấy chuyển nhượng đứt quyền sở hữu nhà ở - vườn tược – hoa màu ngày 01/01/1993 có diện tích là 3.200m^2 có chiều rộng mặt đường đi Ủy ban nhân dân xã là 49,6m, chiều dài giáp đường đi An Đồng là hơn 70m. Sau đó các ông C, ông S và ông H tự thỏa thuận phân thành 03 thửa với tổng diện tích đo thực tế còn lại là 2.775 m^2 gồm: Thửa số 76 có diện tích là 962 m^2; thửa số 76a diện tích 923 m^2 và thửa số 76b diện tích 890 m^2. Tuy nhiên, vợ chồng ông không biết thửa đất của ông C lại đứng tên chị Trần Đạo H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003. Ông chỉ biết việc này khi các bên xảy ra tranh chấp vào năm 2018 – 2019.

Đến ngày 18/6/2006 ông C và ông H có lên để đo lại đất để xác định ranh giới đất. Sau khi đo đạc, xác minh, kích thước lô đất vợ chồng ông bán cho các ông C, H và S thì xác định cạnh BC (phần mặt đường Phùng Chí Kiên) của thửa đất thừa ra 12m phần giáp với đất ông C mua của ông Trần Văn C4. Chạy theo hình tam giác có cạnh là FCD trong có chiều dài là 46,3m có diện tích là 270m^2; ngoài ra các ông C, ông H và ông S còn đồng ý cho gia đình ông diện tích 270m^2 giáp phần đất hình tam giác các ông trả, tạo thành hình chữ nhật có tổng diện tích là 540m^2 (có sơ đồ các bên tự vẽ trong giấy thỏa thuận). Việc thỏa thuận này không có mặt ông S nhưng ông S có ủy quyền miệng cho ông H ký thay ông S. Đến năm 2017 ông H và bà N (con gái ông S, do thời điểm đó ông S đã chết) có thỏa thuận với vợ chồng ông bán lại số đất mà các bên đã trả lại cho họ với mục đích cho vuông đất.

Ông H và bà N có thanh toán tiền cho vợ chồng ông bằng với diện tích đất mua lại khoảng 300m^2 và mỗi người thanh toán cho gia đình ông số tiền khoảng 400.000.000 đồng. Còn một mình gia đình ông C (chị H) không mua lại nên đến cuối năm 2018, gia đình ông làm một số công trình trên vị trí đất ông C đã viết giấy trả lại cho gia đình ông gồm: 01 nhà 3 tầng có diện tích 78m^2/ 01 tầng, xây đầu năm 2019; 01 nhà cấp 4, diện tích hơn 70m^2, xây năm 2018; 01 hành lang lối giữa nhà cấp 4 và nhà 3 tầng diện tích là 22,65m^2 lát gạch hoa làm đầu năm 2019; Thềm nhà làm liền kề với nhà 03 tầng làm đầu năm 2019. Phần các công trình gia đình ông xây theo ông chỉ nằm trong thửa đất 76b thuộc đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông C, không làm sang thửa đất 76c.

Với yêu cầu khởi kiện của chị H vợ chồng ông không đồng ý, vợ chồng ông chỉ xây trên phần đất được ông C trả lại chứ không phải vợ chồng ông lấn chiếm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

***** *Đại diện Ủy ban nhân dân dân xã N ông Lưu Văn C3 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án ông trình bày:*

Hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn chị Trần Đạo H và bị đơn ông Đặng Minh B, bà Dư Thị C1 (B). Quá trình giải quyết vụ án, qua đo đạc hiện trạng thể hiện công trình của nhà ông B xây có một phần thềm nhà xây trên hành lang giao thông thuộc quyền quản lý của Ủy ban. Đối với phần thềm nhà xây trên hành lang giao thông phía trước nhà 03 tầng do gia đình ông B xây bên phần thửa đất 76b, tờ bản đồ số 63. Quan điểm của Ủy ban nhân dân xã N là đề nghị gia đình ông B phải phá dỡ theo quy định.

***** *Những người làm chứng trình bày:*

+ *Bà Hg Thu N trình bày:*

Tại bản tự khai ngày 22/5/2020 bà N (con gái ông Hoàng Thanh S) trình bày: Năm 1993 bố và là Hoàng Thanh S cùng ông Nguyễn Mạnh H và chị Trần Đạo H có nhờ ông Trần Văn C lập hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông B diện tích là 3.200m^2, sau đó tiếp tục mua thêm của vợ chồng ông B tất cả 6 lần bằng 4.487.2m^2. Tiếp đó bố bà và một số người khác lại mua thêm diện tích đất của vợ chồng ông Trần Văn C4, bà Lưu Thị T1 diện tích là 1.522m^2 và mua của ông Phó Văn C5, bà Trần Thị H diện tích đất là 983m^2 đều ở xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Việc mua bán đất giữa các bên đều được lập hợp đồng, giao nhận tiền đầy đủ và có chữ ký của các bên, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Bà không hiểu tại sao năm 2017, ông B đưa ra một bản ký nhận của ông H và ông C trả lại một phần đất cho ông B nên khi đổi sổ đỏ từ bố bà sang tên bà, bà đã trả thêm tiền cho ông B. Nay chị H và ông B có tranh chấp bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đề nghị xét xử vắng mặt bà.

+ Ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/5/ 2022 ông H trình bày: Ông và ông Hoàng Thanh S (bố chị N), ông Trần Văn C có quan hệ là đồng đội thời thiếu sinh quân với nhau.

Năm 1993, ông, ông S, chị H có lập hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất, hợp đồng do ông C bố đẻ chị H làm việc với vợ chồng ông B, bà B. Tổng diện tích đất các ông mua của vợ chồng ông B đều ở xã N, thành phố P. Việc mua bán giữa các bên được lập thành Hợp Đồng, có giao nhận tiền đầy đủ và có xác nhận của chính quyền địa phương. Đến năm 2003 ông được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất mua của vợ chồng ông B diện tích là 962m^2 . Tuy nhiên vào năm 2017, ông C có gọi điện cho ông và ông S thông báo về việc ông B thắc mắc về diện tích đất thừa. Sau đó ông có gặp trực tiếp ông B thì biết năm 2006 có văn bản thỏa thuận về việc trả lại đất nên ông có trả thêm cho ông B số tiền khoảng 400.000.000 đồng. Hôm ông và chị N trả tiền cho ông B, không có mặt ông C. Đối với văn bản thỏa thuận ngày 18/6/2006 là do ông B đề nghị và trao đổi trực tiếp với ông C. Ông thừa nhận có ký vào biên bản thỏa thuận trả đất và có ký thay ông S do ông S bị ốm không đến được nhưng ông không tham gia đo đạc hiện trạng đất như nội dung thể hiện trong văn bản trên.

Nay chị H và vợ chồng ông B có tranh chấp ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đề nghị xét xử vắng mặt ông.

+ Ông Trần Văn C4 và bà Lưu Thị T1 trình bày:

Tại biên bản làm việc ngày 05/8/2022 ông C4 và bà T1 trình bày: Năm 1993 vợ chồng ông bà có bán 01 thửa đất có diện tích khoảng 1.522m^2 trong đó có 01 phần giáp với đất của gia đình ông B; 01 phần giáp với mặt đường; 01 phần đất giáp nhà ông C5 và đất nhà Thu B. Việc mua bán đất là do ông C đứng ra mua bán, đã thanh toán đầy đủ tiền và hai bên đã bàn giao đất. Đến nay ông bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất đã bán cho ông C nên ông bà đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Bà Trần Thị H trình bày:

Tại biên bản làm việc ngày 05/8/2022 bà H (vợ ông C5, ông C5 đã chết) trình bày: Bà thừa nhận vợ chồng bà có bán đất cho ông C, việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong, đã nhận tiền của bên mua và bên mua đã nhận đất từ năm 1993 đến nay. Nay bà xác định không còn quyền lợi liên quan đến vụ án nên đề nghị Tòa thông báo gọi bà đến làm việc.

+ Anh Nguyễn Minh T3 (chồng của chị Trần Đạo H) trình bày: Anh và chị H kết hôn năm 2014. Kết hôn sau khi chị H có thửa đất hiện đang tranh chấp với vợ chồng ông B, anh xác nhận đây là tài sản riêng của chị H, anh không có quyền lợi và không liên quan gì, đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng.

+ *Bà Nguyễn Thị T4 (mẹ đẻ của chị Trần Đạo H) trình bày:* Đối với việc tranh chấp đất đai giữa chị H với ông B, bà xác định đây là tài sản riêng của chị H, vợ chồng bà không có quyền lợi gì đối với thửa đất đang tranh chấp đó, đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng.

+ *Anh Lưu Kim N1 và chị Đặng Thị H2 là con gái và con rể ông B* trình bày: Sau khi kết hôn vợ chồng anh chị về ở trên ngôi nhà 3 tầng do vợ chồng ông B xây từ năm 2018 – 2019. Anh chị xác nhận toàn bộ ngôi nhà và công trình trên đất đang tranh chấp là do bố ông B, bà C1 (B) xây dựng, vợ chồng anh chị không có công sức đóng góp và không có quyền lợi gì liên quan, việc tranh chấp giữa chị H và ông B, bà B về đất đai như thế nào vợ chồng anh chị hoàn toàn không biết, anh chị xác định không liên quan gì đến thửa đất và tài sản trên đất nên anh chị đề nghị Tòaán không đưa anh chị vào tham gia tố tụng.

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa sơ thẩm:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

* *Về giải quyết vụ án:* Đề nghị áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Đạo H.

+ Buộc ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) phải phá dỡ toàn bộ các công trình đã xây trên thửa đất 76b và thửa đất 76c, đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Phần công trình xây dựng trên đất gồm: 01 nhà 03 tầng xây trên thửa đất 76b, tờ bản đồ số 63 diện tích 78m^2/01 tầng, phần xây trên vị trí đất nằm trong giấy chứng nhận quyên sử dụng đất là 77,2m^2 (gồm cả phần hành lang nằm ở vị trí giữa thửa đất 76b và thửa 76c) được giới hạn bởi các mốc A, B, C, D, I, K, A cụ thể: A – B = 12,71m; B – C = 5,50m; C – D = 0,52m; D – I = 12,79m; I – K = 0,67m; K – A = 5,50m và 8,6m^2 gồm cả phần ô văng và mái tôn nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 nhà cấp 4 xây trên thửa đất 76c, tờ bản đồ số 63 có diện tích là 77.7m^2 (gồm cả phần hành lang nằm ở bị trí giữa thửa đất 76c và thửa 76b) được giới hạn bởi các mốc D, E, F, G, H, I, D cụ thể: D – E = 1,00m; E – F = 5,10m; F – G = 12,96m; G – H – 5,10m; H – I = 0,83m và 11,2m^2 phần nhà cấp bốn và mái tôn nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ các công trình khác do vợ chồng ông B,

bà C1 (B) xây dựng trên hai thửa đất 76b và 76c đều thuộc tờ bản đồ số 63 thuộc xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại đất cho nguyên đơn chị Trần Đạo H.

Buộc vợ chồng ông B, bà C1 (B) phải phá dỡ phần thềm nhà làm liền với nhà 03 tầng bên phần thửa đất 76b, tờ bản đồ số 163, tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại đất hành lang giao thông thuộc sự quản lý của Ủy ban.

- Đề nghị xử lý về chi phí tố tụng và 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 đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Ngày 04 tháng 4 năm 2019 nguyên đơn chị Trần Đạo H làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) phải phá dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn tại thửa đất số 76b và thửa số 76c đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại phần đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn. Do bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn nên hai bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất và buộc phá dỡ công trình thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy đinh tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N, thành phố P và có đơn xin xét xử vắng mặt; những người làm chứng ông Nguyễn Mạnh H và bà Hoàng Thu N; ông Trần Văn C4, bà Lưu Thị T1 và bà Trần Thị H vắng mặt tại phiên tòa và đều đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn chị Trần Đạo H khởi kiện buộc vợ chồng ông B, bà C1 (B) phải phá dỡ toàn bộ các công trình đã xây lấn chiếm trên 02 thửa đất cụ thể: Thửa đất số 76b, diện tích 890 m^2 (đất vườn) được Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh cũ (nay là thành phố Phúc Yên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số: 3024/QĐ-UB, ngày 31/12/2003 đứng tên hộ ông Trần Đạo H (được đính chính do có sai sót ngày 17/8/2010 sang tên là bà Trần Đạo H) và thửa số 76c hiện chị H đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Về nguồn gốc thửa đất 76b, tờ bản đồ số 63 là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), bà Dư Thị C1 (B) vào tháng 01 năm 1993. Ông Trần C (Trần Văn C) bố đẻ chị H thay mặt các ông S, ông H đứng ra làm giấy chuyển nhượng đất với vợ chồng

ông B. Tổng diện tích theo giấy chuyển nhượng ngày 01/01/1994 là 3.200m^2 nhưng khi các bên đi làm thủ tục cấp giấy thì diện tích chỉ còn lại 2.775m^2 được chia thành 03 thửa và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 gồm: Thửa 76 diện tích là 962m^2 đứng tên ông Nguyễn Mạnh H; thửa 76a diện tích 923m^2 đứng tên ông Hg Thanh S và thửa 76b diện tích 890 đứng tên chị Trần Đạo H. Còn nguồn gốc thửa đất 76c, tờ bản đồ số 63 là do ông C nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phó Văn C5 và vợ chồng ông Trần Văn C4 vào năm 1993.

Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết thấy rằng: Số đo các chiều cạnh của tổng diện tích đất mua của vợ chồng ông B được thể hiện tại các văn bản cụ thể như sau:

+ Tại giấy chuyển nhượng đứt quyền sở hữu nhà ở - vườn tược – hoa màu ngày 01/01/1993 có vẽ sơ đồ địa chính thửa đất có các chiều cạnh cụ thể: Chiều dài mặt đường Đại Lải đi Ủy ban nhân dân xã là 49,6m; chiều dài giáp đất ông C5 là 42,6m; chiều sâu giáp đường đi An Đồng là 75,4m; chiều sâu giáp đất ông B là 59,9m.

+ Tại giấy ông B ghi ngày 07/7/1994 có vẽ kích thước cụ thể của thửa đất chuyển nhượng là: Chiều dài giáp đường đi Ủy ban nhân dân xã là 49,6m; chiều sâu giáp đường đi An Đồng là 72m; chiều dài giáp đất ông C5 là 49m; chiều sâu giáp đất ông B là 64m.

+ Tại biên bản xác minh diện tích và các số đo kích thước, mốc giới đất ngày 18/6/2006 có vẽ kích thước cụ thể của thửa đất là: Chiều rộng giáp đường liên huyện đi Ủy ban nhân dân xã cạnh A – B = 48m; chiều sâu giáp đường đi An Đồng cạnh B – C = 77,5m; chiều rộng giáp đất ông C5 cạnh C – D = 46,3m; chiều sâu giáp đất ông B cạnh D – A = 62,5m.

Từ các văn bản trên nhận thấy việc mua bán đất là do các bên tự thực hiện việc đo vẽ theo hình thức thủ công (đo bằng tay và bước chân) đúng như lời khai của ông C và ông B trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Từ đó mới có việc đề nghị thiếu đất của ông B trong các giấy ghi ngày 07/7/1994 và ngày 18/6/2006. Tuy nhiên, cần xác định diện tích thực tế gia đình ông B chuyển nhượng cho ông C, ông S và ông H là 2.775m^2, là tổng diện tích đất đã được các bên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chia thành ba thửa gồm: Thửa 76 diện tích 962m^2, thửa 76a diện tích 923m^2 và thửa 76b diện tích 890m^2, thuộc tờ bản đồ số 63 tại thôn Đ, xã N.

- Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành đo đạc, thẩm định diện tích đất của 03 thửa đất số 76, 76a và 76b (đất ông H, ông S và ông C mua của vợ chồng ông B) xác định được số đo cụ thể như sau:

Chiều rộng giáp đường đi Ủy ban nhân xã của cả ba thửa là 43m;

Chiều dài giáp đường đi An Đồng là 74,68m;

Chiều rộng giáp đất mua của ông C5 (nay là thửa 76c) là 40,08m;

Chiều dài giáp đất ông B là 57,58m.

Tổng diện tích của 03 thửa theo hiện trạng sử dụng hiện nay là 2.602,5m^2, tính cả phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính từ tường rào đá ong do ông B và ông C chỉ vào phía bên trong đất liền với thửa 76b có diện tích là 128,0m^2 thì tổng diện tích của 03 thửa chỉ là 2.730m^2 nhỏ hơn diện tích vợ chồng ông B chuyển nhượng là 45m^2. Qua xem xét thẩm định thửa đất 76b thì ở phía giáp với thửa đất 76c, vợ chồng ông B có xây 01 nhà 03 tầng xây trên thửa đất 76b, tờ bản đồ số 63 diện tích 78m^2/01 tầng, phần xây trên vị trí đất nằm trong giấy chứng nhận quyên sử dụng đất là 77,2m^2 (gồm cả phần hành lang nằm ở vị trí giữa thửa đất 76b và thửa 76c) được giới hạn bởi các mốc A, B, C, D, I, K, A cụ thể: A – B = 12,71m; B – C = 5,50m; C – D = 0,52m; D – I = 12,79m; I – K = 0,67m; K – A = 5,50m và 8,6m^2 gồm cả phần ô văng và mái tôn nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngoài ra, thửa đất 76c không phải vị trí đất vợ chồng ông B đã chuyển nhượng, qua làm việc với chủ đất cũ là ông Trần Văn C4, bà Lưu Thị T1 và bà Trần Thị H (vợ ông Phó Văn C5), cũng như xác minh tại địa phương thì phần đất này chị H đang kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang tạm dừng do có tranh chấp. Qua đo đạc hiện trạng còn xác định vợ chồng ông B xây một số công trình vào thửa đất trên, cụ thể: 01 nhà cấp 4 xây trên thửa đất 76c, tờ bản đồ số 63 có diện tích là 77.7m^2 (gồm cả phần hành lang nằm ở bị trí giữa thửa đất 76c và thửa 76b) được giới hạn bởi các mốc D, E, F, G, H, I, D cụ thể: D – E = 1,00m; E – F = 5,10m; F – G = 12,96m; G – H – 5,10m; H – I = 0,83m và 11,2m^2 phần nhà cấp bốn và mái tôn nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo kết quả định giá ngày 15/11/2022 thì giá đất và tài sản tại khu vực tranh chấp có giá là: Diện tích đất đang tranh chấp (đất vườn) có giá trị là 5.000.000đ/m^2; 01 nhà 3 tầng có giá trị: 882.648.000đồng; 01 nhà cấp 4 có giá trị: 67.698.000đồng; 01 hành lang có giá trị: 1.812.000 đồng đều do nhà ông B xây vào các năm 2018 – 2019.

Như vậy, mặc dù trên thực tế giữa ông B, ông C và ông H có văn bản ngày 18/6/2006 về việc trả lại phần đất thừa cho gia đình ông B nhưng về bản chất nội dung văn bản trên vẫn thể hiện diện tích chuyển nhượng là 2.775m^2 đúng với diện tích các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thừa nhận. Ngoài ra, qua đo đạc thực tế diện tích các ông H, bà N và bà H đang sử dụng còn nhỏ hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận. Thấy rằng, việc thỏa thuận trên là không đúng với hiện trạng và diện tích thực tế của thửa đất, các bên tự đo đạc bằng thủ công (tay và bước chân) và tự tính toán với nhau để đưa ra thỏa thuận là thiếu sự chính xác.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B cho rằng ông không biết thửa đất 76b là tài sản của chị H, ông chỉ mua bán với ông C nên ông C có quyền trả

đất cho ông. Lời trình bày trên của ông B là không có cơ sở. Vì trên thực tế các thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, ông S và chị H từ năm 2003. Việc ông H và ông C tự viết và ký vào giấy trả đất đối với tài sản không thuộc sở hữu của mình là không đúng. Bản thân chị H không ủy quyền cho ông C, không biết gì về thỏa thuận trả lại đất, ông C không có quyền gì đối với thửa đất số 76b nên cần xác định thỏa thuận trên là không có giá trị.

Từ các phân tích và nhận định trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

- Ngoài ra, tại phiên tòa chị Trần Đạo H còn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận trong bản án có ý kiến để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 76c, tờ bản đồ số 63 diện tích 508m^2 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Thấy rằng, đây là thủ tục hành chính của Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Đối với phần thềm nhà làm liền với thửa đất 76b ở phía trước liền với nhà 03 tầng, phần thềm nhà này gia đình ông B xây đầu 2019, làm trên hành lang giao thông thuộc sự quản lý của Ủy ban. Quá trình giải quyết vụ án phía đại diện của Ủy ban có ý kiến yêu cầu vợ chồng ông B phải phá dỡ. Xét thấy, yêu cầu trên là phù hợp, vì phần thềm nhà nằm liền phía trước nhà 03 tầng do vợ chồng ông B xây trên đất thuộc sở hữu của chị H. Nếu không phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của chủ sở hữu và hành lang giao thông. Nên cần buộc ông B, bà C1 (B) phải phá dỡ toàn bộ phần thềm nhà làm liền kề với thửa đất 76b liền với nhà 03 tầng, phần thềm nhà này gia đình ông B xây đầu 2019, làm trên hành lang giao thông thuộc sự quản lý của Ủy ban.

[4] Về chi phí thẩm định và định giá tổng cộng số tiền là 7.000.000 đồng. Ông Trần Văn C tự nguyện nộp toàn bộ và đã chi phí xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Đạo H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của chị H được Tòa án chấp nhận.

Ông Đặng Minh B và bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng

12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Đạo H.

Buộc ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) phải phá dỡ toàn bộ các công trình đã xây trên thửa đất 76b và thửa đất 76c, đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Phần công trình xây dựng trên đất gồm:

- 01 nhà 03 tầng xây trên thửa đất 76b, tờ bản đồ số 63 diện tích 78m^2/01 tầng, phần xây trên vị trí đất nằm trong giấy chứng nhận quyên sử dụng đất là 77,2m^2 (gồm cả phần hành lang nằm ở vị trí giữa thửa đất 76b và thửa 76c) được giới hạn bởi các mốc A, B, C, D, I, K, A cụ thể: A – B = 12,71m; B – C = 5,50m; C – D = 0,52m; D – I = 12,79m; I – K = 0,67m; K – A = 5,50m và 8,6m^2 gồm cả phần ô văng và mái tôn nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 nhà cấp 4 xây trên thửa đất 76c, tờ bản đồ số 63 có diện tích là 77.7m^2 (gồm cả phần hành lang nằm ở bị trí giữa thửa đất 76c và thửa 76b) được giới hạn bởi các mốc D, E, F, G, H, I, D cụ thể: D – E = 1,00m; E – F = 5,10m; F – G = 12,96m; G – H – 5,10m; H – I = 0,83m và 11,2m^2 phần nhà cấp bốn và mái tôn nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ các công trình khác do vợ chồng ông B, bà C1 (B) xây dựng trên hai thửa đất 76b và 76c đều thuộc tờ bản đồ số 63 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại đất cho nguyên đơn chị Trần Đạo H.

- Buộc vợ chồng ông B, bà C1 (B) phải phá dỡ phần thềm nhà làm liền với nhà 03 tầng bên phần thửa đất 76b, tờ bản đồ số 163, thuộc xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc để trả lại đất hành lang giao thông thuộc sự quản lý của Ủy ban.

(Có sơ đồ trích đô hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

2. Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định và định giá với tổng số tiền là 7.000.000 đồng (B triệu đồng), ông Trần Văn C xin tự nguyện nộp toàn bộ và đã chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Đạo H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Trần Đạo H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tại biên lai thu tiền số: AA/2017/0004063 ngày 24/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Buộc ông Đặng Minh B (Đặng Văn B), bà Dư Thị C1 (Dư Thị B) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm; đương sự vắng mặt có quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong 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 thoả 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 của 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:
- Viện kiểm sát nhân thành phố Phúc Yên
- Chi cục THADS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; Văn phòng.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Trang Nhung