

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày 18 tháng 9 năm 2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trò và bà Phan Thị Ánh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Chinh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2025/QĐST-DS ngày 03/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Anh Hà Đức T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). (*có mặt*).

- Bị đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). (*vắng mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ UBND xã C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu C, chức vụ: Chủ tịch UBND xã C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trung K – Chức vụ: Trưởng phòng kinh tế - UBND xã C, tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: Xã C, tỉnh Phú Thọ. (*vắng mặt*).

+ Ông Hà Văn D, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976. Đều trú tại: Khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). (*vắng mặt*).

+ Anh Hà Đức T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). (*có mặt*).

+ Anh Hà Văn T2, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1, Trong đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án nguyên đơn bà

Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là anh Hà Đức T, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hà Văn T2 đều thống nhất trình bày: Năm 1988 hộ gia đình bà H (gồm có bà H, anh T, anh T2) được UBND xã S giao cho diện tích đất 125m², là tiêu chuẩn của các thành viên trong hộ để canh tác trồng lúa, diện tích này khi được UBND xã giao thì gia đình có sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1999 gia đình bà H được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy CNQSD đất ngày 22/12/1999 đứng tên quyền sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị H, diện tích đất được cấp là 125m², là đất lúa, thuộc thửa đất 196 -2, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2013 tại địa chỉ: Khu D, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Gia đình bà H thời điểm năm 1999 gồm các nhân khẩu là bà Nguyễn Thị H, anh Hà Đức T và anh Hà Văn T2. Diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của tất cả các thành viên trong hộ. Thực tế thì gia đình bà H sử dụng diện tích đất trên để trồng lúa từ năm 1988 đến năm 1994 thì gia đình bà H đổi diện tích đất trên cho mẹ chồng bà H là bà Trần Thị C1 (bà C1 đã chết năm 2002), vì bà C1 có diện tích đất trồng lúa giáp với thửa đất trên của nhà bà H. Bà H đổi cho bà C1 toàn bộ diện tích đất của thửa 196-2 cho bà chĩnh sử dụng còn bà C1 đổi cho gia đình bà H diện tích đất có vị trí tại ô tam giác giáp mặt đường. Tuy nhiên việc đổi đất này chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản giấy tờ gì, khi đổi đất gia đình bà H và bà C1 không báo cáo chính quyền địa phương và bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào.

Sau khi đổi đất từ năm 1994 thì bà C1 sử dụng thửa đất trên của bà H, còn gia đình bà H sử dụng diện tích đất tại vị trí ô tam giác giáp mặt đường mà bà C1 bảo là đất của bà C1 đổi cho gia đình bà H để trồng lúa. Đến năm 2021 gia đình bà H xây bờ be trên diện tích bà C1 đổi cho thì UBND xã S lập biên bản đình chỉ không cho gia đình bà H xây dựng và cho biết vị trí diện tích đất bà C1 đổi cho gia đình bà H là thuộc đất thủy lợi do UBND xã quản lý thì gia đình bà H mới biết diện tích đất trên không thuộc quyền sử dụng của bà C1.

Năm 2021 bà H làm đơn đề nghị UBND xã xác định vị trí đất của gia đình bà được cấp. Ngày 30/3/2023 UBND xã S có biên bản làm việc để xác định vị trí thửa đất của gia đình bà H. Nay bà H xác định diện tích đất của gia đình bà H hiện nay bà N đang sử dụng để xây dựng quán bán hàng và các công trình phụ trên đất để sử dụng.

Nay bà H khởi kiện đề nghị bà N phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc đã xây dựng trên diện tích thửa đất 196 -2 để trả lại cho hộ gia đình bà H diện tích đất 125m², là đất lúa, thuộc thửa đất 196 -2, tại địa chỉ: Khu D, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ), đã được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy CNQSD đất ngày 22/12/1999 đứng tên quyền sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị H. Anh T, anh T2 đều nhất trí với quan điểm của bà H. Ngoài ra bà H, anh T, anh T2 không có yêu cầu, đề nghị nào khác.

2, Bị đơn bà Đào Thị N, tại biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2024 bà N trình bày: Ngày 21/04/2017 bà N có nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất 620m², thuộc thửa đất 196 - 1, tờ bản đồ số 01. Địa chỉ tại khu D, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Bà N mua diện tích đất trên với số tiền là 290.000.000 (hai trăm chín mươi triệu đồng). Bà N đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông D, bà T1. Khi mua bà N và ông D, bà T1 có lập Giấy mua bán ruộng trong tiêu chuẩn bìa đỏ ngày 21/04/2017, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi mua thửa đất trên bà N chưa làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với thửa đất. Tuy nhiên, bà N đã xây dựng toàn bộ hệ thống quán và công trình phụ trên toàn bộ diện tích đất trên để sử dụng. Còn việc bà H và ông D có đổi đất cho nhau hay không thì bà không biết. Thực tế bà H có sử dụng diện tích đất tại vị trí đất ô tam giác (đất thủy lợi) từ năm 1989 đến nay, bà không thấy ông D, bà T1 sử dụng bao giờ. Năm 2021 bà H xây dựng trên diện tích đất bà H canh tác tại vị trí đất ô tam giác thì UBND xã lập biên bản về việc xây dựng trên đất thủy lợi thì bà H quay ra khởi kiện ông D và bà. Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho bà H diện tích đất đất lúa 125m², thuộc thửa đất 196-2, tờ bản đồ số 01 tại khu D, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ) là một phần nằm trong diện tích ông D, bà T1 bán cho bà, bà không nhất trí vì diện tích này bà đã mua của ông D, bà T1. Ngoài ra, bà không có yêu cầu đề nghị gì khác.

3, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị Tĩnh T3 biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2024 trình bày: Ông D là em chồng của bà H. Vợ chồng ông D có diện tích đất lúa 620m², thuộc thửa đất số 196 -1, tờ bản đồ số 01. Địa chỉ tại khu D, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Hà Văn D ngày 22/12/1999. Hộ gia đình ông D thời điểm năm 1999 có ông D và vợ ông D là bà Nguyễn Thị T1 nên diện tích này là tài sản chung của ông D, bà T1 không liên quan đến bất kỳ ai. Ông D, bà T1 sử dụng diện tích đất lúa 620m², thuộc thửa đất số 196 -1 đến ngày 21/4/2017 thì vợ chồng ông D, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà Đào Thị N với số tiền là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng), bà N đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông D, bà T1. Việc chuyển nhượng này được lập thành văn bản là “Giấy bán ruộng trong tiêu chuẩn và đề ngày 21/4/2017”, có xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên việc mua bán này chỉ lập giấy tờ giữa vợ chồng ông D và bà N. Ngoài ra chưa làm thủ tục kê khai để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà H cho rằng vợ chồng ông D, bà T1 và bà H có đổi đất cho nhau là không đúng. Vợ chồng ông D, bà T1 và bà H không có đổi cho nhau bất kỳ diện tích đất nào. Thực tế bà H có sử dụng và canh tác trồng lúa tại vị trí đất thủy lợi (xác định theo bản đồ 299) và bà H cho rằng diện tích đất đó là của vợ chồng ông D, bà T1 đổi cho bà H là không đúng vì ông D, bà T1 không được cấp diện tích này và không quản lý sử dụng diện tích đất này bao giờ. Nay ông D, bà T1 đề nghị diện tích đất mà bà H sử dụng từ 1989 đến nay là đất của bà H chứ không phải đất của thủy lợi nên ông D, bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông D, bà T1 không có yêu cầu đề nghị gì khác.

4, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã C (Người đại diện theo ủy quyền) vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã trình bày có nội dung:

Hộ bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999, đối với thửa đất 196-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 125m², là loại đất lúa, có địa chỉ tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Thời hạn sử dụng thửa đất trên đến tháng 10/2013, đến nay hộ bà H chưa được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên hộ bà H vẫn có quyền sử dụng thửa đất trên, không bị hạn chế quyền sử dụng đất vì nhà nước tự động gia hạn đối với thời hạn sử dụng đất. Hộ bà H thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có 03 nhân khẩu là bà Nguyễn Thị H và hai con bà H là anh Hà

Đức T và anh Hà Văn T2. Ngoài ra không có thành viên nào khác. Quyền sử dụng đất trên cấp cho hộ bà H nên các thành viên trong hộ bà H là bà H, anh T, anh T2 đều có quyền sử dụng đất như nhau. Chồng bà H là ông Hà Quốc H1, đã chết ngày 20/11/1991, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không còn là thành viên trong hộ bà H nên không liên quan đến quyền sử dụng thửa đất trên.

Hộ ông Hà Văn D được Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999, đối với thửa đất 196-1, tờ bản đồ số 01, diện tích 620m², là loại đất lúa, có địa chỉ tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ), đến nay hộ ông D chưa được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông D thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có 02 nhân khẩu là ông Hà Văn D và vợ ông D là bà Nguyễn Thị T1. Quyền sử dụng đất trên cấp cho hộ ông D nên các thành viên trong hộ ông D là ông D, bà T1 đều có quyền sử dụng đất như nhau.

Đối với thửa đất 196-1 của hộ ông D, quá trình sử dụng đất khi nhà nước làm đường giao thông đã thu hồi một phần diện tích đất của hộ ông D để làm đường giao thông. Căn cứ Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 01/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Phú Thọ thì hộ ông D bị thu hồi 75,33m² đất để làm đường giao thông, hộ ông D đã nhận đủ tiền giải phóng mặt đường đối với diện tích đất bị thu hồi. Diện tích đất của ông D sau khi bị thu hồi còn lại là 544,67m². Tuy nhiên, ngày 21/4/2017 ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị T1 đã chuyển nhượng thửa đất 196-1 với diện tích 620m² cho bà Đào Thị N theo Giấy bán ruộng trong tiêu chuẩn bìa đỏ do các bên tự lập. Giấy bán ruộng trong tiêu chuẩn bìa đỏ do các bên tự lập có xác nhận của UBND xã S nhưng diện tích đất chuyển nhượng không đúng với diện tích còn lại của hộ ông D. Từ khi hộ ông D chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N thì đến nay các bên vẫn chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ông D, bà T4 sang bà N.

Quá trình sử dụng đất hộ bà H và hộ ông D có thực hiện việc đổi đất cho nhau không thì UBND xã không biết vì UBND xã không thấy thành viên nào của hộ ông D cũng như hộ bà H đề nghị Ủy ban xã chứng thực về việc đổi đất giữa các hộ. Ủy ban xã cũng không nhận được đơn đề nghị nào của hộ bà H đề nghị làm thủ tục đổi đất của hộ bà H cho bất kỳ ai khác.

Thửa đất 196-1 của hộ ông D và thửa 196-2 của hộ bà H được tách ra từ thửa đất 196, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299).

Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà H không có sơ đồ thửa đất nhưng thửa đất của gia đình bà H có vị trí giáp với đất ao của hộ ông Nguyễn Văn S. Căn cứ theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 17/6/2024 thì vị trí thửa đất của hộ bà H được xác định theo chỉ giới gồm các điểm 8, 9, 10, 11, 15, 8, có diện tích 125m² là đúng. Thửa đất 196-2 của hộ bà H hiện nay bà N đã xây dựng một số công trình vật kiến trúc để bà N sử dụng như nhà, nhà vệ sinh, mái tôn, hồ ga, sân đổ bê tông.

Nay bà H đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà N, diện tích đất được cấp cho hộ bà H hiện nay bà N đang sử dụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

5, Tại biên bản xác minh ngày 15/8/2025 đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ cung cấp như sau:

Hộ bà Nguyễn Thị H được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đối với thửa đất 196-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 125m² là loại đất lúa, có địa chỉ tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Thời hạn sử dụng đến tháng 10/2013. Đến nay hộ bà H chưa được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên hộ bà H vẫn có quyền sử dụng thửa đất trên, không bị hạn chế quyền sử dụng đất vì nhà nước tự động gia hạn đối với thời hạn sử dụng đất. Thửa đất trên được cấp cho hộ bà H thì các thành viên trong hộ có quyền sử dụng đất như nhau.

Hộ ông Hà Văn D được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đối với thửa đất 196-1, tờ bản đồ số 1, diện tích 620m², là loại đất lúa, có địa chỉ tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Đến nay chưa cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất được cấp cho hộ ông D nên các thành viên trong hộ đều có quyền sử dụng đất như nhau.

Đối với thửa 196-1 của hộ ông D quá trình sử dụng đất khi nhà nước làm đường giao thông đã thu hồi một phần diện tích đất của hộ ông D để làm đường giao thông. Căn cứ theo quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 01/9/2010 của UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ thì hộ ông D thu hồi 75,33m² đất để làm đường giao thông, ông D đã nhận đủ tiền giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất bị thu hồi. Diện tích của hộ ông D sau khi bị thu hồi còn lại là 544,67m².

Việc hộ ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 196-1 cho bà Đào Thị N như thế nào chi nhánh văn phòng Đ không nắm được vì hộ ông D, bà N không làm thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh văn phòng Đ.

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà H và hộ ông D không thể hiện có sơ đồ của thửa đất 196-1 và 196-2 nhưng 2 thửa đất trên được tách ra từ thửa 196 (theo bản đồ 299). Còn vị trí cụ thể của thửa đất thì Tòa án căn cứ vào quan điểm của UBND xã C là cơ quan quản lý trực tiếp đối với các thửa đất nông nghiệp để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

10, Tại biên bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 17/6/2024 đã xác định:

Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 17/6/2024, thửa đất số 196-2 tờ bản đồ số 1 của hộ bà Nguyễn Thị H có diện tích là 125m², theo chỉ giới 8-9-10-11-15-8. Giá trị đất lúa được Hội đồng định giá xác định là 200.000đ/m².

Trên thửa đất số 196-2 tờ bản đồ số 1 có các tài sản sau: 01 tường rào xây gạch chỉ, không trát được định giá 150.000đ/m; 01 sân đổ bê tông sỏi được định giá 100.000đ/m²; 01 nhà quán (bao gồm cả nhà vệ sinh, hố ga, mái tôn) được định giá 1.300.000đ/m²; 01 təc nước Tân Mỹ trị giá 2.500.000đ; 01 dầm sàn bê tông cốt thép liền khối, cột bê tông cốt thép được định giá 1.800.000đ/m².

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Phú Thọ 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 các đương sự tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tiến hành đúng thủ tục tố tụng và quy định của Pháp luật.

Đề nghị áp dụng:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 92, 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1, điểm b khoản 2, Điều 227; Điều 228 Bộ luật

Tổ tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

Căn cứ Điều 163, 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 26; Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 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,

X:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Đào Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Đào Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc của bà Đào Thị N xây dựng trên thửa đất 196-2 của hộ bà Nguyễn Thị H gồm một phần nhà quán có diện tích 15,5m², nhà vệ sinh có diện tích 28,8m², một phần mái tôn có diện tích 38,6m², 01 téc nước T, hồ ga và toàn bộ phần sân đổ bê tông, dầm sàn đổ bê tông, tường rào để trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị H (gồm bà Nguyễn Thị H, anh Hà Đức T, anh Hà Văn T2) thửa đất 196-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 125m², là loại đất lúa, có địa chỉ tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Đã được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị H theo chỉ giới 8, 9, 10, 11, 15, 8 (Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất ngày 17/6/2024).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N là người cao tuổi và có quan điểm xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được xác định là quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất, đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại khu M, xã S, huyện C, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Căn cứ khoản 9, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Phú Thọ) là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về sự vắng mặt của của đương sự: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho anh Hà Đức T; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã C và ông D, bà T1, anh T2 vắng mặt nhưng đều đã có quan điểm xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2, Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bị đơn bà Đào Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc để trả lại cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H diện tích đất lúa 125m², thuộc thửa đất 196 -2.

Phía nguyên đơn cho rằng năm 1988 hộ gia đình bà H (gồm có bà H, anh T, anh T2) được UBND xã S giao cho diện tích đất 125m², là tiêu chuẩn của các thành viên trong hộ để canh tác trồng lúa, diện tích này khi được UBND xã giao thì gia đình có sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 1999 gia đình bà H được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy CNQSD đất ngày 22/12/1999 đứng tên quyền sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị H, diện tích đất được cấp là 125m², là đất lúa, thuộc thửa đất 196 -2. Nay bà H khởi kiện đề nghị bà N phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc đã xây dựng trên diện tích thửa đất 196 -2 để trả lại cho hộ gia đình bà N diện tích đất 125m², là đất lúa.

Phía bị đơn bà N cho rằng ngày 21/04/2017 bà N có nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất 620m², thuộc thửa đất 196 - 1, tờ bản đồ số 01 với số tiền là 290.000.000 (hai trăm chín mươi triệu đồng). Bà N đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông D, bà T1. Khi mua bà N và ông D, bà T1 có lập Giấy mua bán ruộng trong tiêu chuẩn bì đỏ ngày 21/04/2017, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi mua thửa đất trên bà N chưa làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho bà H diện tích đất 125m², thuộc thửa đất 196-2, là một phần nằm trong diện tích ông D, bà T1 bán cho bà, bà không nhất trí vì diện tích này bà đã mua của ông D, bà T1.

Hội đồng xét xử xét thấy bà H đã cung cấp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 196 -2, diện tích đất được cấp là 125m², là đất lúa, tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ) được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy CNQSD đất ngày 22/12/1999 đứng tên quyền sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị H. Phía bà N cung cấp cho Tòa án Giấy mua bán ruộng trong tiêu chuẩn bì đỏ ngày 21/04/2017 với nội dung bà N có nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất 620m², thuộc thửa đất 196 – 1. Phía ông Hà Văn D và bà Nguyễn Thị T1 có cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất 196 -1, diện tích đất lúa được cấp là 620m², Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Hà Văn D ngày 22/12/1999. Ông D, bà T1 sử dụng diện tích đất lúa 620m², thuộc thửa đất số 196 -1 đến ngày 21/4/2017 thì vợ chồng ông D, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà Đào Thị N với số tiền là 290.000.000đ. Tòa án đã xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ được cung cấp hộ bà Nguyễn Thị H được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đối với thửa đất 196-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 125m² là loại đất lúa. Hộ ông Hà Văn D được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đối với thửa đất 196-1, tờ bản đồ số 1, diện tích 620m², là loại đất lúa. Căn cứ theo quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 01/9/2010 của UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ thì hộ ông D thu hồi 75,33m² đất để làm đường giao thông, diện tích của hộ ông D sau khi bị thu hồi còn lại là 544,67m².

Như vậy, việc vợ chồng ông D bà T1 sử dụng diện tích này đến ngày 21/4/2017 thì chuyển nhượng cho bà Đào Thị N. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản là “Giấy bán ruộng trong tiêu chuẩn bì đỏ” ngày 21/4/2017 có xác nhận của chính quyền địa

phương nhưng diện tích đất chuyển nhượng 620m² là không đúng với diện tích còn lại của ông D, bà T1. Việc mua bán này chỉ lập giấy tờ trên, ngoài ra chưa làm thủ tục kê khai đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế, người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên hiện nay là bà Đào Thị N. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà T1 và bà N là không đúng một phần về nội dung, không đúng quy định về hình thức của hợp đồng liên quan đến đất đai. Tuy nhiên các bên đều đã thực hiện được toàn bộ hợp đồng (bà N đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng, ông D bà T1 đã bàn giao diện tích đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N để bà N sử dụng ổn định lâu dài từ năm 2017 đến nay) nên cần xác định bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Mặt khác bà N cũng thừa nhận bà đã làm xong toàn bộ hệ thống quán và công trình phụ trên toàn bộ diện tích đất trên, đây là tài sản do bà xây dựng. Toàn bộ tài sản trên đất là của bà N không liên quan đến ai khác. Hiện nay, bà N là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất 196 - 2, diện tích đất được cấp là 125m², là đất lúa hiện nay vẫn thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà H. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng thì diện tích thửa đất số 196-2, tờ bản đồ số 1 của hộ bà Nguyễn Thị H nằm hoàn toàn trong diện tích mà bà N đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Từ những phân tích như trên có căn cứ để xác định toàn bộ diện tích đất 125m², là đất lúa, thửa đất số 196-2, tờ bản đồ số 1 tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ) được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đứng tên quyền sử dụng là hộ bà Nguyễn Thị H hiện nay bà N đang quản lý sử dụng. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc của bà N xây dựng trên thửa đất này để trả lại đất cho hộ bà H là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi và có quan điểm xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng tiền chi phí tố tụng là 6.900.000đ (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng). Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà N phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng trên. Bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà N phải nộp để trả lại cho bà H là phù hợp.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 92; Điều 93; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2, Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

Căn cứ Điều 163, 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 26; Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 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:

[1], Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Đào Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Đào Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc của bà Đào Thị N xây dựng trên thửa đất 196-2 của hộ bà Nguyễn Thị H gồm một phần nhà quán có diện tích 15,5m², nhà vệ sinh có diện tích 28,8m², một phần mái tôn có diện tích 38,6m², 01 téc nước T, hồ ga và toàn bộ phần sân đổ bê tông, dầm sàn đổ bê tông, tường rào để trả lại cho hộ bà Nguyễn Thị H (gồm bà Nguyễn Thị H, anh Hà Đức T, anh Hà Văn T2) thửa đất 196-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 125m², là loại đất lúa, có địa chỉ tại khu D, xã S, huyện S, tỉnh Phú Thọ (nay là khu M, xã C, tỉnh Phú Thọ). Đã được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 cho hộ bà Nguyễn Thị H theo chỉ giới 8, 9, 10, 11, 15, 8 (Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất ngày 17/6/2024 đính kèm bản án).

[2], Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N là người cao tuổi và có quan điểm xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3], Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Đào Thị N phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 6.900.000đ (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H.

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, 7b 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.

Về quyền kháng cáo: Đương sự (có mặt) tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự (vắng mặt) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc được niêm yết bản án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 6 - Phú Thọ;
- Phòng THADS khu vực 6 - Phú Thọ;
- Thi hành án DS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Thu Huyền