

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH THỦY
TỈNH PHÚ THỌ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 25/02/2022

V/V: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH THỦY, TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Xuân Bộ**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Thành Lâm**
2. Ông **Nguyễn Tiến Hải.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Như Quỳnh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà **Hà Thị Phương Thảo** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 2 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Anh **Nguyễn Xuân T**, sinh năm: 1999. Địa chỉ: Khu 1, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt).

+ Chị **Nguyễn Thị Lan H**, sinh năm: 1995. Địa chỉ: Khu 1, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt).

+ Bà **Lê Thị B**, sinh năm: 1918. Địa chỉ: Khu 1, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Vũ Quang T**, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Khu 8, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Trần Quang H**, sinh năm 1970 và bà **Bùi Thị K**, sinh năm 1968. Cùng trú tại: Khu 6, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. (Vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Vũ Quang T**, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Khu 8, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện cho nguyên đơn là ông **Vũ Quang T** trình bày:

Ông **Nguyễn Văn S** có 01 thửa đất diện tích sử dụng là 681,3m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7 thuộc khu 7, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, đất

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 565400, quyết định số 1210 cấp ngày 28/10/2008, mang tên Nguyễn Văn S và Đỗ Thị Đ (Ông S và bà Đ đã ly hôn năm 2019, thửa đất trên được giao cho ông S sở hữu, sử dụng).

Từ năm 2008, ông S đã xây nhà, bếp và công trình phụ trên đất, ông S đã xây được khoảng 7 mét tường bao theo ranh giới giữa đất của ông S với đất của ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K ở khu 6, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Lúc đó trên thửa đất đã có một số cây bạch đàn nhỏ. Đến năm 2011 gia đình ông S chuyển đi nơi khác, công trình xây dựng và thửa đất nêu trên ông S không có điều kiện quản lý, trông nom nên đã bị bỏ hoang từ đó đến nay là trên 10 năm. Thời điểm hiện nay toàn bộ phần tường xây công trình nhà ở, nhà bếp, công trình phụ và khoảng 7m tường bao trên thửa đất vẫn còn nguyên và vẫn còn vài cây bạch đàn từ trước đó. Tháng 3/2021, ông S có chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất cho ông Vũ Quang T, sinh năm 1966, địa chỉ: Khu 8, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Gia đình đều đồng thuận và công nhận việc mua bán trên là có thật, hoàn toàn không có tranh chấp gì. Ngày 14 tháng 7 năm 2021 ông S chết không để lại di chúc.

Tuy nhiên khi ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương thực hiện việc đo đạc để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông bà Hùng, Kiệm không đồng ý danh giới do địa chính đo đạc xác định. Vợ chồng ông bà Hùng, Kiệm đã tự ý trồng cỏ trên diện tích thửa đất, tự ý trồng khoảng 10m hàng rào tre lán qua bờ tường bao mà ông S đã xây từ năm 2008. Ông Hùng không thừa nhận đường ranh giới và cho rằng phần đất nằm trong ranh giới có quyền sử dụng đất của ông S là đất của ông Hùng. Diện tích đất tranh chấp khoảng 100m². Trên diện tích đất có 01 hồ tiêu diện tích 2m², có gần 7m tường bao xây cao khoảng 1,2m được xây bằng gạch xi, và có 4 cây bạch đàn.

Đề nghị Tòa án buộc ông Hùng và bà Kiệm phải trả lại đất theo đúng hiện trạng trên GCNQSDĐ đã được cấp cho ông S, bà Đồng. Đề nghị ông Hùng và bà Kiệm phải phá dỡ hàng rào tre đã trồng lán sang thửa đất, buộc thu dọn toàn bộ cỏ đã trồng trên thửa đất, để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Hùng và bà Kiệm trả lại 101.6m² diện tích đất ông bà đang sử dụng trái phép. Buộc thu dọn toàn bộ cỏ và cây cối đã trồng trên thửa đất.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang T trình bày:

Ngày 08/3/2021, tôi có mua của ông Nguyễn Văn S một thửa đất tại khu 7, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 565400, quyết định số 1210 cấp ngày 28/10/2008, thửa đất mang tên ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Đông. Việc mua bán có lập thành hợp đồng và có chứng thực của UBND thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Tuy nhiên trong quá trình đo đạc để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã phát sinh tranh chấp với gia đình ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K. Diện tích tranh chấp khoảng 100m², trên đất có 01 hồ tiêu đã bỏ hoang lâu ngày và gần 7m tường xây bằng gạch xi, có 1 số cây bạch đàn và cây cối khác.

Tôi đề nghị, Tòa án giải quyết tranh chấp để tôi được làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định.

****Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K đến làm việc và thông báo cho ông Hùng và bà Kiệm đến tham gia các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ nhưng ông bà đều vắng mặt không có lý do. Ông Hùng và bà Kiệm đều từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án theo đúng quy định của pháp luật.***

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật; nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành các quy định của pháp luật.

- Quan điểm giải quyết vụ án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Lan H, bà Lê Thị B.

Xác định quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07 tại khu 7, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, diện tích đất 681,3m², đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 565400 do UBND huyện Thanh Thủy cấp ngày 28/10/2008, mang tên ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Đông thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn S, đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Vũ Quang T.

2. Buộc ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K phải trả lại diện tích 101,6 m² đang sử dụng theo hiện trạng quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Đông diện tích 681,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 565400.

2. Buộc ông Hùng và bà Kiệm di dời tài sản là bụi tre và 100m² cỏ ngọt trên diện tích đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Thủy phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông Hùng, bà Kiệm về việc thụ lý vụ án và nhiều lần triệu tập, thông báo cho ông Hùng, bà Kiệm đến Tòa án để giải quyết vụ án, tuy nhiên ông Hùng, bà Kiệm đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương, kết quả thể hiện ông Hùng, bà Kiệm vẫn sinh sống và có đăng ký HKTT tại Khu 6, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 207 BLTTDS vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất: Nguyên đơn là anh Trường, chị Hương, và bà Bảo đều xác định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, có diện tích 681,2 m² tại khu 7, thị trấn TT,

huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ là thửa đất ông S đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Vũ Quang T. Trước đây mảnh đất này là tài sản chung vợ chồng của ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị Đông vì vậy GCNQSD đất số AN 565400 mang tên cả ông Nguyễn Văn S và bà Bùi Thị Đông. Nhưng đến năm 2019 ông S và bà Đông ly hôn, tại bản án ly hôn sơ thẩm số 12/2019/HNGĐ-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ đã giao cho ông Nguyễn Văn S sở hữu, sử dụng mảnh đất nêu trên. Bà Bùi Thị Đông có kháng cáo lên Tòa án tỉnh Phú Thọ nhưng Tòa án tỉnh Phú Thọ đã đình chỉ giải quyết vụ án do triệu tập hợp lệ 2 lần bà Đông đều vắng mặt. Bản án số 12/2019/HNGĐ-ST đã được thi hành xong. Tại biên bản xác minh tại chính quyền địa phương, tại khu dân cư và hàng xóm giáp ranh với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7 đều xác định đây là đất của ông Nguyễn Văn S, đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và được cấp GCNQSD đất số AN 565400, cấp lần đầu năm 2008. Từ những chứng cứ nêu trên có thể khẳng định thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7, có diện tích 681,2 m² tại khu 7, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ là tài sản của ông Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông T, các đồng thừa kế của ông S đều đồng thuận và công nhận việc mua bán trên là có thật, hoàn toàn không có tranh chấp.

Về diện tích đất tranh chấp: Ngày 08/3/2021, khi đó ông Nguyễn Văn S còn sống đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Vũ Quang T, sinh năm: 1966, địa chỉ: Khu 8, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ. Việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng, có công chứng tại UBND thị trấn TT, là hợp đồng hợp pháp. Tuy nhiên, khi ông S và ông T tiến hành đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K. Ông Hùng và bà Kiệm không thừa nhận đường ranh giới giữa đất của hai nhà và cho rằng phần diện tích đất 101.6m² phần đất giáp với đất nhà ông bà Hùng Kiệm là đất của nhà ông bà (diện tích đất được đánh số theo các mốc giới từ 7 đến 17 trên sơ đồ), trên phần đất có 01 bụi tre, 2 cây bạch đàn và cỏ cho gia súc không có giá trị. Trong thời gian gia đình ông S không sử dụng đến mảnh đất, ông Hùng và bà Kiệm đã tự ý trồng cỏ và có hành vi phá dỡ hàng rào ông S xây bằng gạch xi, và trồng bụi tre trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K có thái độ không hợp tác, các văn bản tố tụng của Tòa án gửi qua đường bưu điện hay tổng đạt trực tiếp, ông bà Hùng Kiệm đều từ chối nhận. Vì vậy Tòa án đã lập biên bản với chính quyền địa phương và tiến hành niêm yết văn bản theo quy định. Mặc dù Tòa án không lấy được lời khai của ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K, tuy nhiên tại biên bản xác minh tại địa phương và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định được quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất các đương sự đang tranh chấp là 101.6 m², trên đất có 01 bụi tre; 02 cây bạch đàn và 101.6m² cỏ ngọt. Trong đó, ông bà Hùng, Kiệm đã trồng cỏ ngọt và bụi tre trên đất, 02 cây bạch đàn không xác định được ai là người trồng. Đối với các tài sản trên đất về phía nguyên đơn không yêu cầu định giá.

Với các vấn đề đã được chứng minh, làm rõ nêu trên thì việc anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Lan H và bà Lê Thị B khởi kiện, yêu cầu ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K phải trả lại diện tích 101.6 m² tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 7 ở khu 7, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T là có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Lan H và bà Lê Thị B.

Đối với phần tài sản trên đất gồm có một số cây cối do gia đình ông Hùng và bà Kiệm trồng trên diện tích đất của ông Nguyễn Văn S thì phải có nghĩa vụ di dời để trả lại phần diện tích đất theo hiện trạng quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông S, bà Đông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Quang T yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

[3]. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 3.468.000 đồng. Bên nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu cần được xác nhận.

[4]. Về án phí: Vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nên tính theo mức án phí không có giá ngạch là 300.000đ. Bị đơn là ông Hùng và bà Kiệm phải chịu án phí theo 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.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn (do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp thay)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100; Điều 166; Điều 167; khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 158, 166, 223, 500, 503 BLDS 2015; Khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Lan H, bà Lê Thị B. Xác định quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 07 tại khu 7, thị trấn TT, huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ, diện tích đất 681,3m², đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 565400 do UBND huyện Thanh Thủy cấp ngày 28/10/2008, mang tên ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Đông thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn S, đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông Vũ Quang T.

2. Buộc ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K phải trả lại diện tích 101,6 m² đất đang sử dụng (Mốc giới được xác định qua các điểm 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15,16,17,7 trên sơ đồ) theo đúng hiện trạng quyền sử dụng đất đã được cấp cho

ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Đông diện tích 681,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 565400 mang tên ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Đông).

3. Buộc ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K tháo dỡ, di dời các cây cối đã trồng trái phép trên đất bao gồm: 01 bụi tre; 02 cây bạch đàn và diện tích 101.6m² cỏ ngọt.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là: Xác nhận ông Vũ Quang T – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thanh toán chi phí đo đạc là 3.468.000 đồng (Ba triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Quang H và bà Bùi Thị K phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng chẵn).

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Lan H, bà Lê Thị B số tiền 300.000 đồng (do người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Quang Tuấn nộp thay) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2020/0005851 ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thanh Thủy, tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 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.

[5] Về quyền kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự huyện;
- Lưu HS,VP,KT.

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

(đã ký)

Đặng Xuân Bộ

