

Bản án số:05/2022/DS-ST
Ngày: 21/6/2022
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN LẬP, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Xuân Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Duy Vững

- Bà Hà Thị Mơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Kiều Anh- Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Phạm Mạnh Hùng- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXX-ST ngày 06 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu 16, xã N, huyện Y, tỉnh Phú Thọ- Có mặt.

Bị đơn: Bà Võ Thị Quý H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu 16, xã N, huyện Y, tỉnh Phú Thọ - Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1973 (Vợ ông L).

Địa chỉ: Khu 16 xã N, huyện Y, tỉnh Phú Thọ - Có mặt.

- UBND huyện Y, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Thanh L - Chức vụ Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Yên Lập - Vắng mặt có đề nghị xét xử vắng mặt.

- UBND xã N, huyện Y, tỉnh Phú Thọ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Cán bộ địa chính xã N, huyện Y, tỉnh Phú Thọ Vắng mặt có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị D đều trình bày: Vợ chồng ông được UBND huyện Yên Lập cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 879925 ngày 07/7/2015 diện tích đất 3712,9m² tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ, diện tích đất ông bà được quyền sử dụng giáp danh với đất của bà Võ Thị Quý H; quá trình sử dụng đất bà H đã tự ý tháo dỡ bờ rào cũ làm bờ rào mới bằng lưới sắt B40 và rào lấn sang

đất của ông bà, trước đây ông bà chưa thuê cơ quan có thẩm quyền đo vẽ ông bà ước tính bà H lấn chiếm khoảng 100m², nay ông bà đã thuê cơ quan có thẩm quyền đo vẽ xác định được diện tích đất bà Hoa lấn chiếm là 12,5m²

Nay ông đề nghị Tòa án buộc bà H phải trả lại cho ông 12,5m² nằm trong tổng diện tích đất 3712,9m², tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ, buộc bà Hoa phải tháo dỡ bờ rào lưới sắt B40 trả lại mặt bằng cho ông.

Quá trình giải quyết ông Lg đã nộp tiền chi phí thẩm định định giá tài sản số tiền 12.000.000đ, Tòa án đã chi phí số tiền 3.000.000đ, còn số tiền 9.000.000đ ông đã nhận lại đủ.

Ngoài ra ông L còn thuê đơn vị đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp số tiền là 10.800.000đ.

Nay ông đề nghị Tòa án buộc bà H phải thanh toán cho ông số tiền đã chi phí tố tụng là 13.800.000đ.

Quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà H trình bày:

Bà không lấn chiếm đất của gia đình ông L, trong quá trình làm bờ rào lưới sắt B40 bà thuê người tự rào không mời cơ quan có thẩm quyền đến xác định ranh giới và theo bà thì đó ranh giới giữa hai nhà.

Nay ông L khởi kiện bà để đòi 12,5m² và yêu cầu bà tháo dỡ tài sản trên đất bà không nhất trí vì bà đã rào bờ rào đúng ranh giới đất giữa hai nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: UBND huyện Yp ông Đình Thanh L là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng đã có quan điểm với nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị D và bà Võ Thị Quý H được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Pháp luật.

Nay ông L tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: UBND xã N ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng đã có quan điểm: UBND xã N đã thực hiện các công việc đúng chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền trong việc làm thủ tục, tham gia với UBND huyện Y để theo dõi, quản lý, cấp quyền sử dụng đất của các hộ là đúng quy định, nay ông L tranh chấp đất với bà H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự.

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 đã chấp hành đúng quy định của Pháp luật; Kiểm sát viên có quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Xử: chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc yêu cầu bà Võ Thị Quý H phải trả lại 12,5m² đất nằm trong tổng diện tích đất 3712,9m², tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ

Buộc bà Võ Thị Quý H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị D diện tích đất nêu trên.

Buộc bà Võ Thị Quý H phải tháo dỡ tài sản là bờ rào lưới sắt B40 trên diện tích đất nêu trên, trả lại mặt bằng cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D.

Về án phí: Buộc bà Võ Thị Quý H phải chịu 479.000đ.

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị Quý H phải thanh toán các chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn L số tiền 13.800.000đ.

Trả lại tiền tạm nộp dự phí cho ông Nguyễn Văn L.

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: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện bà Võ Thị Quý H đều có hộ khẩu thường trú tại xã N, huyện Y, 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 ông Nguyễn Văn L khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà Võ Thị Quý H phải trả lại diện tích đất 12,5m² ở khu 16 xã Ngọc Lập, Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được xác định là quan hệ pháp luật tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[3] Về tư cách đương sự trong vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L khởi kiện bị đơn bà Võ Thị Quý H, người có quyền lợi liên quan đến vụ án bà Nguyễn Thị D (Là vợ ông L); tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án có UBND huyện Yên Lập là cơ quan có thẩm quyền về cấp và thu hồi đất, UBND xã Ngọc lập là cơ quan theo dõi quản lý đất đai theo phân cấp quản lý nhà nước về đất đai.

[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 lập biên bản phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, tổ chức thẩm định, định giá tài sản có tranh chấp; Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp; Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Pháp luật.

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án xác định được diện tích đất tranh chấp là 12,5m² nằm trong tổng diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất 3712,9m², tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 879925 ngày 07/7/2015 cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D

[6] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L khởi kiện bị đơn bà Võ Thị Quý tranh chấp quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi liên quan đến vụ án bà Nguyễn Thị D đã cung cấp đầy đủ các chứng cứ để chứng minh diện tích đất có tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D, khu vực đất có tranh chấp là khu vực giáp ranh giữa hộ ông L và bà H.

Tại phiên tòa cả hai bên đều thừa nhận ranh giới trước đây hai bên đã thống nhất đến nay không còn, bà Hoa đã tự ý làm bờ rào lưới sắt B40, ông L không nhất trí ranh giới mà bà H xác định khi làm bờ rào lưới B40 do đó ông L khởi kiện; tại thời điểm khởi kiện ông đo đạc thủ công xác định được bà H lấn chiếm của ông khoảng 100m², nay ông đã thuê đơn vị đo đạc có thẩm quyền xác định được diện tích bà H lấn chiếm là 12,5m² do đó nay ông khởi kiện yêu cầu bà H phải tháo dỡ tài sản là bờ rào B40 và trả lại cho ông diện tích đất 12,5m².

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Võ Thị Quý H không đưa ra được chứng cứ nào khác ngoài việc bà giải thích là đã làm bờ rào lưới sắt B40 là ranh giới giữa đất nhà bà và đất của gia đình ông L, tuy nhiên khi làm bờ rào bà không thống nhất với ông L bà D về ranh giới và cũng không mời cơ quan có thẩm quyền xác định ranh giới đất giữa hai gia đình theo mốc giới đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất cho hai gia đình, chính vì vậy nay ông L mời đơn vị đo đạc có thẩm quyền xác định được bà H đã rào bờ rào lưới sắt B40 lấn sang đất của ông L 12,5m².

Như vậy diện tích đất có tranh chấp $12,5\text{m}^2$ nêu trên nằm trong tổng diện tích đất $3712,9\text{m}^2$, tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Yên Lập cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 879925 ngày 07/7/2015 cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D.

[7] Về giá trị đất và giá trị tài sản trên đất có tranh chấp: Qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì thấy đất có tranh chấp $12,5\text{m}^2 \times 200.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.500.000\text{đ}$; trên đất tranh chấp có tài sản là bờ rào lưới sắt B40 gồm các đoạn từ 23-30 dài: 22,77m; đoạn 30-29 dài 23,43m; đoạn 29-26 dài: 4,63m, tổng là $50,83\text{m} \times (13.500.000 : 96,96\text{m}) 139.232.673\text{đ}/\text{m} = 7.077.000\text{đ}$, ông Lòng và bà Hoa đều xác định tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng của bà Hoa là phù hợp bởi lẽ: Hai bên đều thừa nhận bà H tự ý làm bờ rào lưới sắt B40 nay diện tích đất này phải trả lại cho ông L và bà D do đó cần buộc bà H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất (bờ rào lưới sắt B40) để trả lại đất cho ông L.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án UBND huyện Y, UBND xã N, huyện Yên Lập đều đã trình bày trong hồ sơ vụ án có nội dung: Đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ về theo dõi, quản lý, cấp và thu hồi đất đối với các hộ dân trong đó có hộ gia đình ông L, bà D và bà H, các bên sử dụng ổn định; Nay các bên có tranh chấp tại khu vực ranh giới giữa hai thửa đất với diện tích tranh chấp là $12,5\text{m}^2$ tại khu 16 xã N, huyện Y, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay không ai yêu cầu UBND xã N, UBND huyện Y phải thực hiện nghĩa vụ gì và những người này cũng không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết về quyền lợi gì đối với họ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích nêu trên có đủ căn cứ pháp lý chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Lòng đối với bà Võ Thị Quý H về việc ông Lòng khởi kiện bà H đòi lại diện tích đất $12,5\text{m}^2$ tại khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, và buộc bà H phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất $12,5\text{m}^2$ tại khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập để trả lại mặt bằng cho ông L.

[8] Về chi phí thu thập chứng cứ: Yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận do đó cần buộc bà H phải thanh toán toàn bộ số tiền chi phí tố tụng cho ông Lòng là $13.800.000\text{đ}$.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cụ thể như sau: $2.500.000\text{đ} = (\text{Giá trị đất: } 12,5\text{m}^2 \times 200.000\text{đ}/\text{m}^2) + 7.077.000\text{đ} = 50,83\text{m} \times (13.500.000 : 96,96\text{m}) 139.232.673\text{đ}/\text{m}$ Tổng giá trị là: $9.577.000\text{đ} \times 5\% = 479.000\text{đ}$, buộc bà Hoa phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 479.000đ .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 điều 175 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 5 điều 166 Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 157, khoản 1, điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 điều 12, 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 ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Võ Thị Quý H.

- Xác nhận diện tích đất $12,5\text{m}^2$, (Có chỉ giới ký hiệu là 22,24,25,26,29,30,23) trị giá $2.500.000\text{đ}$, nằm trong tổng diện tích đất $3712,9\text{m}^2$, tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc

Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 879925 ngày 07/7/2015 cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D

- Xác nhận tài sản: Bờ rào lưới sắt B40 gồm các đoạn từ 23-30 dài: 22,77m; đoạn 30-29 dài 23,43m; đoạn 29-26 dài:4,63m, tổng là 50,83m x 139.232.673đ/m = 7.077.000đ nằm trên diện tích đất 12,5m² nêu trên là tài sản thuộc quyền sử hữu của bà Võ Thị Quý H.

Xử: Buộc bà Võ Thị Quý H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D diện tích đất 12,5m², (Có chỉ giới ký hiệu là 22,24,25,26,29,30,23).

Có các cạnh ký hiệu như sau:

- Cạnh thứ nhất, có chỉ giới ký hiệu từ 23 đến 24 dài 24,01m.
- Cạnh thứ hai, có chỉ giới ký hiệu từ 24 đến 25 dài 23,46m.
- Cạnh thứ ba, có chỉ giới ký hiệu từ 25 đến 26 dài 3,3m.
- Cạnh thứ tư, có chỉ giới ký hiệu từ 26 đến 29 dài 4,63m
- Cạnh thứ năm, có chỉ giới ký hiệu từ 29 đến 30 dài 23,43m.
- Cạnh thứ sáu, có chỉ giới ký hiệu từ 30 đến 23 dài 22,77m.

Diện tích đất 12,5m² nêu trên nằm trong tổng diện tích đất 3712,9m², tại thửa 69, tờ bản đồ 133, địa chỉ khu 16 xã Ngọc Lập, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ đã được UBND huyện Yên Lập cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 879925 ngày 07/7/2015 cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D.

Có sơ đồ kèm theo (Bút lục 56,57).

Xử: Buộc bà Võ Thị Quý H có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản là tường rào lưới sắt B40 trên diện tích đất có tranh chấp, lưới sắt B40 có chiều dài là 50,83m, gồm các đoạn từ 23-30 dài: 22,77m; đoạn 30-29 dài 23,43m; đoạn 29-26 dài:4,63m để trả lại mặt bằng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị D.

Có sơ đồ kèm theo (Bút lục 56)

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị Quý H phải thanh toán toàn bộ số tiền chi phí tố tụng cho ông L là 13.800.000đ (Mười ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Về án phí: Buộc bà Võ Thị Quý H phải chịu 479.000đ (Bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn L đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2020/0008368 ngày 19/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.

Trình 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 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để yêu cầu xét xử phúc thẩm, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ để yêu cầu xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc được niêm yết.

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 TOÀ
(Đã ký)
Bùi Xuân Trường**