

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĂN BẢN
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số:04/2024/DS-ST

Ngày 18- 9-2024

Về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN BẢN - TỈNH LÀO CAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lụa;
Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Đàm Sông Hương.
2/ Bà Vũ Thị Vẻ.

Thư ký phiên tòa: Ông Tráng Kháy Phìn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Văn Bản, tỉnh Lào Cai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Văn Bản tham gia phiên tòa: Bà Nông Thị Mới- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Văn Bản, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 04/2024/TLST- DS ngày 18/3/2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024, Quyết định thay đổi hội thẩm nhân dân số 05/2024/QĐ- TA ngày 06/9/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 03/2024/QĐST - DS ngày 09/8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 052024/QĐST - DS ngày 06/9/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Chị Doãn Thị H, sinh năm 1993
Nơi cư trú: Thôn ĐL, xã KhYH, huyện VB, tỉnh LC.

- Bị đơn: + Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1975.
+ Bà Lương Thị S, sinh năm 1984.

Đều có địa chỉ: Thôn ĐL, xã KhYH, huyện VB, tỉnh LC.

-*Người có quyền L nghĩa vụ liên quan với bị đơn là:*
1/ Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1983 (đã chết).
2/ Bà Tần Thu Th, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn Ỏ, xã LP, huyện VB, tỉnh LC.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1993.

Địa chỉ tại: Thôn ĐL, xã KhYH, huyện VB, tỉnh LC.

+ Ông Hoàng Đình C, sinh năm 1939; ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1973.

Đều có địa chỉ tại: Thôn Ỏ, xã LP, huyện VB, tỉnh LC.

+ Anh Nông Văn H, sinh năm 1983.

Địa chỉ tại: Tổ dân phố số 7, thị trấn KY, huyện VB, tỉnh LC.

Những người làm chứng vắng mặt không có lý do.

+ Chị Doãn Thị Th, sinh năm 1982. Địa chỉ tại: Thôn Ỏ, xã LP, huyện

VB, tỉnh LC. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn chị Hoãn Thị H trình bày:

Ngày 11/06/2019, chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11, tại hợp đồng chuyển nhượng không có tài sản gì gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất tại thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn được Ủy ban nhân dân xã Liêm Phú chứng thực theo quy định.

Đến ngày 22/7/2019, chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số: 11, Diện tích: 143,0m². Chị chưa sử dụng và không tranh chấp với ai trước và sau khi nhận chuyển nhượng. Đến tháng 8/2022, chị nhờ thợ đến đo đạc đất để cân đối vật liệu làm nhà thì mới biết đất liền kề và nhà liền kề với đất của chị là của ông L, bà S xây nhà, sân lấn chiếm sang làm thay đổi ranh giới giữa thửa đất số 513 và thửa đất số 318. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất mà ông L, bà S lấn chiếm là 42,8m² thuộc thửa đất số 513 của chị.

Nay, chị đề nghị Tòa án giải quyết buộc các bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan và cháu là Hoàng Kiều Lê, cháu Hoàng Kim Liên phải di chuyển phần nhà xây, sân xây, người đồ vật ra khỏi diện tích đất lấn chiếm để trả diện tích 42,8m² đất của thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11 (thửa đất số 513), địa chỉ thửa đất tại thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Doãn Thị H.

Tại các bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan đều trình bày:

Tháng 3/2022, ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 318, tờ bản đồ số 11, diện tích 320,1m² (thửa đất số 318) tại hợp đồng này không có tài sản gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất Thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn được Ủy ban nhân dân xã Liêm Phú chứng thực theo quy định.

Đến ngày 28/4/2022, ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318. Tuy nhiên, năm 2017 ông bà xây nhà cấp 4 gắn liền với một phần thửa đất số 318 và lấn 42,8m² đất của thửa đất số 513 của chị H. Quá trình xây nhà lấn sang diện tích 42,8m² thuộc thửa đất số 513 của chị H là do Hoàng Đình C bố đẻ của ông Th – ông L chỉ mốc giới bằng miệng, không có căn cứ về thời gian xây nhà năm 2017, không ký xác định ranh giới giữa các hộ có đất liền kề, không có chứng cứ việc ông C chỉ ranh giới diện tích đất cho ông, bà xây nhà, sân để giao nộp.

Sau khi xây nhà, sân xong, ông L, bà S cho ông Hoàng Văn L - bà Tần Thu Th cùng 02 người con của bà Th là Hoàng Kiều Lê, sinh năm 2008 và cháu Hoàng Kim Liên, sinh năm 2011 sinh sống nhờ không phải trả tiền do sử dụng nhà, sân tại ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 318 trong đó có lấn chiếm 42,8m² đất của thửa đất số 513.

Đến tháng 8/2022 bắt đầu phát sinh tranh chấp, chị H cho rằng ông bà lấn đất xây nhà, sân. Chị H làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết tranh chấp đối với

thửa đất 513 nhưng không thống nhất được. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất đang tranh chấp theo đo đạc là 42,8m² đất tại thửa 513 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Doãn Thị H. Ông L, bà S nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Nay, ông bà và người có quyền L nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu của chị H, đồng ý tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm đất xây nhà, sân với diện tích đất 42,8m²/143,0m²/thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11 để trả 42,8m² đất và di rời người, tài sản, đồ vật ra khỏi phần nhà, sân xây để trả lại đất cho chị H với *điều kiện* chị H phải bồi thường giá trị tiền xây dựng ngôi nhà với số tiền là 450.000.000đ cho ông bà thì bà Th cùng 02 người con của bà Th sẽ di rời người, tài sản, đồ vật ra khỏi phần nhà xây, sân lấn chiếm của thửa đất số 513 là 42,8m² đất.

Lời khai của người làm chứng

1/Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2024 của người làm chứng anh Nông Văn Hà, xác định: Năm 2019, tại thời điểm ông chuyển nhượng thửa đất số 513, tờ bản đồ số: 11 cho chị H liền kề với thửa đất số 318 của ông Th – H có ranh giới rõ ràng, (nay của ông L- bà S) với thửa đất số 513, thửa 318, 287 chưa có ai kiến thiết tạo lập tài sản gì với đất. Ngoài ra, đất đã được đo đạc chuẩn hóa hồ sơ địa chính theo quy định.

Việc ông L –bà S nhận chuyển nhượng thửa đất 318 của ông Th – bà H và xây nhà khi nào ông Hà đều không biết. Do vậy, ông không có căn cứ và không biết ông L –bà S xây nhà vào năm nào để cung cấp cho Tòa.

2/Tại lời khai ngày 07/5/2024, ông Hoàng Văn Th (là anh trai ruột của ông L) xác định: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 318 giữa ông và bà H với ông L, bà S thì thửa đất số 318 *chưa có nhà gắn liền đất* nên không ghi có nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại hợp đồng.

Đến ngày 28/4/2022 ông L, bà S nhận được giấy CNQSDĐDE361141, số vào sổ cấp GCN: CS02686 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp cho ông L, bà S.

Theo sơ đồ địa chính thì ông có thửa đất số 280 liền kề với thửa 318. Tuy nhiên, trước khi ông L, bà S xây nhà cũng không gọi ông hoặc gia đình ông ký xác định ranh giới nên không có chứng cứ này cung cấp cho Tòa. ông L, bà S có mời chị H và chính quyền địa phương chứng kiến và làm việc ngoài thực địa để xác định ranh giới đất hay không, ông không biết.

3/Tại lời khai ngày 29/5/2024 của người làm chứng ông Hoàng Đình C (là bố đẻ của ông L) xác định: Đối chiếu giữa thửa đất số 318 với *các thửa đất* trong GCNQSDĐ số 693/QSDĐ ngày 23/9/1998 của UBND huyện Văn Bàn cấp cho ông, ông không xác định được thửa đất số 318 có nằm trong thửa nào của GCNQSDĐ số 693/QSDĐ nêu trên.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận QSDĐ giữa ông Th, bà H với ông L, bà S thì *thửa đất số 318 chưa có nhà gắn liền đất* nên trong hợp đồng *không ghi có nhà và tài sản khác gắn liền với đất*.

Việc ông L, bà S xây nhà- sân gắn liền với một phần thửa đất 318 có xác định ranh giới với hộ có đất hay không, ông không biết.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Các đương sự nhất trí kết quả xem xét thẩm định, tuy nhiên không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa các đương sự đều giữ nguyên quan điểm của mình như đã trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Bàn phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thủ tục Tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định. Nguyên đơn, bị đơn đều chấp hành tốt các định của pháp luật của khi tham gia tố tụng;

Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 11 Điều 12, điểm đ khoản 1 Điều 118 Luật xây dựng năm 2014; khoản 2 Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, đề xuất giải quyết theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan phải di chuyển phần nhà xây, sân xây gắn liền đất, người, tài sản đồ vật để trả diện tích 42,8m² đất thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Doãn Thị H theo vị trí, tứ cận đã xem xét thẩm định;

Về chi phí xem xét thẩm định: Buộc Hoàng Văn L, bà Lương Thị S phải chịu chi phí xem xét thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và quyền kháng cáo cho các đương sự trong vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là chị Doãn Thị H khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất với bị đơn là ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan đảm bảo điều kiện theo quy định. Diện tích đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất thuộc xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn. Vì vậy đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Tẩn Thu Th cho rằng nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do bị đơn xây nhà- sân lấn chiếm 42,8m²/143,0m² đất thuộc thửa đất số 513 của chị H cho bà Th, cháu Lê và cháu Liên sử dụng. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai đưa ông Hoàng Văn L, bà Tẩn Thu Th vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền L, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật cho cháu Lê và cháu Liên là có căn cứ.

Đối với việc bị đơn khai nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Th, bà H; ông Hà, ông C là người chỉ mốc ranh giới cho ông L, bà S xây nhà- sân. Nhưng ông Hà, ông Th, ông C xác định không có quyền L, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này, không đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề gì. Mặt khác, theo hồ sơ do Nhà nước quản lý về đất đai thì ông Hà, ông Th, ông C không có quyền L, nghĩa vụ gì đối với thửa đất 513 và thửa đất 318. Cả nguyên đơn và bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan cũng không đề nghị Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến ông Hà, ông Th, ông C nên Tòa án xác định ông C, ông Hà, ông Th là người làm chứng trong vụ án là có căn cứ.

[3] Về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình, di dời tài sản trên đất:

Về nguồn gốc diện tích đất bị lấn chiếm: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất. Các tài liệu trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định:

Ngày 11/06/2019, nguyên đơn nhận chuyển nhượng thửa đất 513, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn của bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Nông Văn Hà.

Đến ngày 22/7/2019, chị H được cấp thửa đất số 513, Diện tích: 143,0m² tại địa chỉ thửa đất tại thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn mang tên Doãn Thị H. Quá trình chị H nhận chuyển nhượng thửa đất số 513 năm 2019 không bị lấn chiếm, đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do vậy, chị H đã có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng thửa đất số 513 theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

Đến năm 2022, sau khi đo đạc đất để cân đối vật liệu làm nhà thì chị mới biết ông Th, bà H đã chuyển nhượng thửa đất số 318 cho ông L, bà S vào ngày 28/4/2022, kết quả xác định ông L, bà S đã xây 01 ngôi nhà cấp 4 *lấn chiếm sang* thửa đất số 513 của chị và các ý kiến quan điểm khác tại bản tự khai ngày 08/4/2024, bản tự khai ngày 06/6/2024 và tại phiên hòa giải ngày 02/7/2024.

Về diện tích đất tranh chấp: Sau khi đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử và đối chiếu với bản đồ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự, xác định diện tích tranh chấp trong vụ án là 42,8m² thuộc thửa số 513 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp quyền sử dụng đất ngày 22/7/2019 mang tên chị Doãn Thị H, có vị trí tứ cận đã ghi cụ thể trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024.

Bị đơn ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Tần Thu Th xác định diện tích đất đang có tranh chấp trong vụ án mà có là vào tháng 3/2022, ông, bà nhận chuyển nhượng đất số 318, địa chỉ thửa đất thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn của ông Hoàng Văn Th và bà Nguyễn Thị H.

Đến ngày 28/4/2022, ông L, bà S được cấp thửa đất số 318, địa chỉ thửa đất Thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn mang tên Hoàng Văn L và bà Lương Thị S. Quá trình nhận chuyển nhượng thửa đất số 318 năm 2022 không bị lấn chiếm, đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do vậy, ông L, bà S đã có

đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng thửa đất số 318 theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

Đối với nguồn gốc ngôi nhà xây cấp 4 một tầng gắn liền với một phần diện tích của thửa đất số 318 và lấn chiếm 42,8m²/143,0m² đất thuộc thửa đất số 513, để cho ông L- bà Th và 02 người con của bà Th sử dụng. Xét thấy, tại thời điểm năm 2017 ông L, bà S xây nhà, chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ theo quy định tại điều 166 luật đất đai, phù hợp với lời khai của người làm chứng, phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết giữa ông Th, bà H với ông L, bà S, phù hợp với quyết định cấp QSDĐ của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp vào ngày 28/4/2022 cho ông L, bà S nên không có căn cứ chấp nhận ông L - bà S xây nhà năm 2017. Ngoài ra, quá trình giải quyết Tòa đã yêu cầu giao nộp tài liệu chứng cứ chứng, phía bị đơn và cơ quan có thẩm quyền cung cấp thì ông L, bà S nhận chuyển nhượng thửa đất số 318 vào tháng 3/2022 không có nhà gắn liền với đất phù hợp với lời khai của nguyên đơn, người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ nên không có căn cứ chấp nhận ông L, bà S xây nhà năm 2017 trước khi chị H nhận chuyển nhượng thửa đất 513 vào năm 2019.

Đối với quá trình xây nhà: Trước, trong khi xây nhà – xây sân không xin cấp phép xây dựng, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền và người có đất liền kề đến xác định ranh giới trước khi xây nhà, sân. Xét thấy, ông L, bà S xây nhà, xây sân không yêu cầu chị H đến xác định ranh giới, mốc giới là không phù hợp với quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật dân sự.

Đối với quá trình sử dụng đất: Năm 2019, chị H nhận chuyển nhượng thửa đất 513 diễn ra công khai, ông Th, bà H có thửa đất 318 (nay thửa 318 của ông L, bà S từ năm 2022) đều không bị ai lấn chiếm. Xét, lời khai của nguyên đơn, người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ cho thấy việc chị H nhận chuyển nhượng thửa đất 513 là công khai được nhà nước công nhận đến thời điểm đất bị lấn chiếm là khoảng 04 năm. Vì vậy, chị H có quyền sử dụng đối với thửa đất 513 tại thôn Ỏ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn là phù hợp với qui định của pháp luật về quyền sử dụng đất và không ai có quyền lấn, chiếm.

Do đó, có căn cứ rõ ràng ông L, bà S lấn chiếm đất xây nhà –sân của thửa đất 513 là trái pháp luật, cần phải buộc bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan và 02 người con của bà Th phải trả lại diện tích đất lấn chiếm trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của chị H theo quy định tại Điều 166; Điều 168 Bộ luật dân sự.

Đối với bị đơn lấn chiếm đất xây nhà, sân xây gắn với 42,8m² /thửa đất số 513. Xét thấy, việc ông L, bà S lấn chiếm đất xây nhà, sân xây gắn với 42,1m²/thửa đất số 513 có địa chỉ tại thôn Ỏ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn để xây nhà sân xây là trái với quy định tại điều 12 Luật đất đai. Do đó, ông L, bà S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan và 02 người con của bà Th không có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166; Điều 168 Bộ luật dân sự.

Đối với phương án chị H đưa ra giải quyết bằng cách hoán đổi diện tích đất còn lại của thửa đất số 318 hoặc hoán đổi diện tích đất tương đương cho chị H để lấy toàn bộ thửa đất 513. Tuy nhiên, ông L, bà S cho rằng, nếu hoán đổi

hoặc nhận chuyển nhượng hoặc trả tiền chênh lệch/diện tích $42,8\text{m}^2$ đất lấn chiếm thuộc thửa đất 513 của chị H thì vẫn phải tháo dỡ phần diện tích nhà xây – sân/thửa đất số 513 mới có đủ diện tích để làm nhà đủ công năng ở nông thôn được. Nếu không tháo dỡ nhà xây, sân thì diện tích còn lại của thửa đất số 513 không đủ diện tích làm nhà đủ công năng được hoặc trả tiền chênh lệch/diện tích $42,8\text{m}^2$ đất lấn chiếm cho chị H, ông, bà không có khả năng, bởi: Hiện nay ông, bà còn nợ Ngân hàng nông nghiệp – Chi nhánh huyện Văn Bàn số tiền 170.000.000đ nên không nhất trí với một trong ba phương án chị H đưa ra. Ông L, bà S đồng ý tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm $42,8\text{m}^2$ đất lấn chiếm/thửa đất số 513. Địa chỉ thửa đất thôn Ồ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn trả cho chị H bằng cách chị H phải bồi thường giá trị ngôi nhà là 450.000.000đ thì ông L, bà S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan, cùng 02 người con di rời người, tài sản, đồ vật ra khỏi diện tích đất lấn chiếm. Xét thấy, yêu cầu buộc phải tháo dỡ di rời phần nhà, sân xây lấn chiếm sử dụng diện tích $42,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 513. Địa chỉ thửa đất tại thôn Ồ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn là có căn cứ phù hợp với quy định tại khoản 16, khoản 24, khoản 29 Điều 3; Điều 12; Điều 166 luật đất đai.

Đối với yêu cầu buộc chị H bồi thường giá trị ngôi nhà xây, sân xây số tiền 450.000.000đ cho ông L, bà S. Tòa đã nhận đơn yêu cầu của ông L, bà S, đã giao thông báo nộp tiền tạm ứng án phí. Tuy nhiên, hết thời hạn ông L, bà S không nộp biên lai nộp tiền tạm ứng án phí cho Tòa án nên không có căn cứ để xem xét. Xét thấy, yêu cầu buộc chị H bồi thường số tiền 450.000.000đ của giá trị ngôi nhà xây, sân xây gắn liền với một phần diện tích thửa đất 318 và một phần thửa đất số 513 là không phù hợp với quy định tại khoản 16, khoản 24, khoản 29 Điều 3; Điều 12; Điều 166 luật đất đai.

Đối với giá trị quyền sử dụng đất: Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự tự xác định và thống nhất đối với:

Giá trị thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11, diện tích $143,0\text{m}^2$: trị giá $2.097.902\text{đ}/\text{m}^2 \times 143,0\text{m}^2 = 300.000.000\text{đ} \Rightarrow 42,8\text{m}^2 \times 2.097.902\text{đ} = 89.790.205\text{đ}/42,8\text{m}^2$ đất/diện tích $143,0\text{m}^2$ /thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11.

Giá trị 01 nhà xây cấp 4 một tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ 110, xà gồ thép hợp, mái lợp tôn chống nóng, nền lát gạch liên doanh 50×50 , cửa sắt xếp, vệ sinh khép kín, điện nước thông dụng, liền kề nhà là diện tích sân đổ bê tông không gắn liền với đất trị giá 450.000đ. Xét thấy, các đương sự cung cấp giá tài sản và thỏa thuận giá tài sản lấn chiếm, tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự về giá không vi phạm điều cấm phù hợp với ý trí của đương sự là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Đối với ý kiến của ông L, bà S trình bày xây nhà năm 2017, thực chất ngôi nhà xây gắn liền với một phần của thửa đất số 318 và lấn chiếm một phần của thửa đất số 513 đều đất nhà, sân của ông L- bà Th. Xét thấy, ông L, bà Th không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 318 và thửa đất số 513 nên không phù hợp với quy định tại Điều 166 Luật đất đai và không phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, GCNQSDĐ. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với việc ông L, bà S xác định, mặc dù lấn chiếm sử dụng 42,8m² đất/143,0m²/thửa đất số 513 của chị H là do khi xây nhà ông C chỉ ranh giới diện tích đất cho xây nhà, sân. Xét thấy, ông C không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 318 và thửa đất số 513 nên không phù hợp với theo quy định tại điều 166 luật đất đai. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc bà Th và 02 người con của chị Th đang sinh sống tại ngôi nhà xây gắn liền với một phần của thửa đất số 318 và lấn chiếm một phần của thửa đất số 513 của chị H. Xét thấy, bà Th và 02 người con của bà Th không có quyền sử dụng đối với thửa đất số 318 và thửa đất số 513 nên yêu cầu của chị H là có căn cứ, phù hợp với quyền và nghĩa vụ của người sử dụng theo quy định tại khoản 16, khoản 24, khoản 29 Điều 3, Điều 166 luật đất đai.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ số 11; thửa đất số 318, tờ bản đồ số 11 đang có tranh chấp trong vụ án. Tại các văn bản ngày 14/6/2024 của UBND xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn xác định: Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông Th, bà H với ông L, bà S; giữa chị H với bà Th, ông Hà đều thực hiện theo quy trình, trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai. Do vậy, cấp QSD thửa đất số 318 cho ông S – bà L; thửa đất số 513 cho chị H đã thực hiện theo đúng quy định. Tuy nhiên, khi ông L, bà S xây nhà, sân gắn liền với thửa đất 318, không yêu cầu UBND – địa chính xã đến thửa đất số 318 để cắm mốc xác định ranh giới tứ cận với những hộ có đất liền kề với thửa đất số 318 trước khi xây nhà. Do vậy, UBND Liêm Phú không xác định được *thời gian* ông L, bà S xây nhà gắn liền với thửa đất 318, không có tài liệu liên quan đến cắm mốc xác định ranh giới tứ cận với những hộ có đất liền kề với thửa đất số 318 trước khi xây nhà để cung cấp cho Tòa.

Căn cứ vào lời khai người làm chứng chuyển nhượng thửa đất 318 và người chuyển nhượng thửa đất 513 do phía bị đơn cung cấp đều được nghe Tòa án giải thích quyền, nghĩa vụ của người làm chứng theo quy định tại Điều 77; Điều 78 của Bộ luật tố tụng Dân sự và người làm chứng cam đoan về lời khai và đều xác định: Đối với thửa đất 318 và thửa đất 513 đều có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng mà có. Tại thời điểm chuyển nhượng đã được đo đạc chuẩn hóa hồ sơ địa chính, cả dải đất không có ai kiến thiết tạo lập tài sản gắn liền với đất. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 318 và thửa đất số 513 đều không ghi tài sản (nhà và các công năng khác) gắn liền với đất, không phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên đã ký kết.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Chị Hoãn Thị H được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp thửa đất số 513. Địa chỉ thửa đất tại thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn vào ngày 22/7/2019. Ông L, bà S đã xây nhà- xây sân lấn chiếm 42,8m²/thửa đất số 513 thuộc thửa đất số 513 của chị để cho bà Th và 02 người con của bà Th sử dụng. Tại phiên Tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ di dời phần nhà xây, sân xây người, tài sản, đồ vật ra khỏi diện tích đất lấn chiếm để trả quyền sử dụng 42,8m²/thửa đất số 513 cho chị H.

Việc các bị đơn và người có quyền L nghĩa vụ liên quan với bị đơn đã lấn chiếm, chiếm dụng 42,8m² thuộc thửa đất số 513 không cho chị H thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp là xâm phạm đến quyền và L ích hợp pháp của chị H được quy định tại Điều 12 luật đất đai. Ngoài ra, các tài liệu chứng cứ do Ủy ban nhân dân xã Liêm Phú tiến hành xem xét thẩm định và tiến hành hòa giải để ông L – bà S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan với bị đơn biết thực hiện quyền của mình. Tuy nhiên ông L – bà S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan với bị đơn không nhất trí nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì, ngoài lời khai của bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan với bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh nội dung này. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận và phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 166; Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với quan điểm của anh Nguyễn Văn D về việc chị H nhận chuyển nhượng thửa đất 513 trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, anh D xác định nguồn tiền chị H nhận chuyển nhượng thửa đất 513 có trước thời kỳ hôn nhân với anh. Nay anh D xác định không có quyền và nghĩa vụ gì. Do vậy, anh D từ chối quyền sử dụng thửa đất số 513 là có căn cứ. Hội đồng xét xử không đề cập vấn đề giải quyết.

Từ những căn cứ nêu trên có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Doãn Thị H, buộc ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Tần Thu Th và 02 người con của bà Th có tên nêu trên phải tháo dỡ di dời người, các tài sản, đồ vật ra khỏi diện tích đất lấn chiếm xây nhà, sân trái phép trả lại diện tích đất là 42,8m² đất tại thửa 513 tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Doãn Thị H có vị trí tứ cận như kết quả xem xét thẩm định ngoài thực địa ngày 07/6/2024.

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện văn Bàn là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S phải chịu toàn bộ tiền án phí Dân sự sơ thẩm và tiền chi phí tố tụng. Chị Doãn Thị H không phải chịu tiền án phí Dân sự sơ thẩm và tiền chi phí tố tụng.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 96; Điều 97; Điều 99; Điều 101; khoản 1 Điều 104; Điều 106; Điều 146, khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158; Điểm c khoản 2 Điều 159; khoản 2 Điều 164; Điều 166; Điều 175 Bộ luật dân sự; khoản 11 Điều 12; Điểm đ khoản 1 Điều 118 Luật xây dựng năm 2014; khoản 16, khoản 29 Điều 3; Điều 12; Điều 166; Điều 170; Điều 203 luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Doãn Thị H.

Buộc ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ một phần công trình, di dời tài sản trên đất thuộc căn nhà đã xây lấn sang phần đất của chị H để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 42,8m² đất thuộc thửa 513 tờ bản đồ 11, Địa chỉ thửa đất tại thôn Ổ, xã Liêm Phú, huyện Văn Bàn, Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn đã được UBND huyện Văn Bàn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP087063, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CS 00100 ngày 22/7/2019 mang tên Doãn Thị H (Địa chỉ thường trú: Thôn ĐL, xã KhYH, huyện VB, tỉnh LC), có vị trí tứ cận phải tháo dỡ, di dời cụ thể như sau:

- Phần diện tích nhà xây lấn chiếm là 28,1m² có đặc điểm tứ cận: Một bên giáp đường huyện lộ 51 là 0,8m; Phía Tây Bắc là 1,81m; Phía Đông Bắc là 21,52m; Phía Tây Nam là 21,5m gắn liền với một phần diện tích nhà xây cấp 4 một tầng, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ 110, xà gồ thép hợp, mái lợp tôn chống nóng, nền lát gạch liên doanh 50 x50, cửa sắt xếp, vệ sinh khép kín, điện nước thông dụng, liền kề nhà là diện tích sân đổ bê tông. Ngoài ra không còn tài sản gì gắn liền với đất của thửa đất số 318 và thửa đất số 513.

- Phần sân sau nhà đổ bê tông có diện tích 14,7m². Đều nằm trong thửa đất số 513, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ thôn Ổ xã LP, huyện VB, tỉnh LC.

Buộc ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S, người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Tần Thu Th, cháu Hoàng Kiều Lê và cháu Hoàng Kim Liên phải có nghĩa vụ di dời người, tài sản, đồ vật trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 42,8m² đất thuộc thửa 513 nêu trên cho chị Doãn Thị H theo quy định.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S phải liên đới hoàn trả cho nguyên đơn chị Doãn Thị H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tại Tòa án là 7.935.000đ (bảy triệu chín trăm ba mươi năm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Hoàng Văn L, bà Lương Thị S phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Nguyên đơn chị Doãn Thị H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ theo biên lai số 0001439 ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Văn Bàn, tỉnh Lào Cai.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quyền kháng cáo bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai;
- VKSND huyện Văn Bàn (2);
- THADS huyện Văn Bàn;
- UBND xã Liêm Phú;
- Đương sự (05);
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Đỗ Thị Lụa