

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẬP THẠCH
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 28/2024/DSST

Ngày 24 tháng 9 năm 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu tháo dỡ tài sản trên đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẬP THẠCH, TỈNH VĨNH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Hoàng Thị Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trung Thành

2. Bà Trần Thị Kim Khuyên

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Phan Minh Triều- Thư ký Toà án nhân dân huyện Lập Thạch.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Thạch tham gia phiên toà:*** Bà Vũ Thị Phương Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 và ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến B, sinh năm 1972; trú tại: Thôn B, xã Bắc Bình, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; trú tại: Thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Hữu P, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

+ Bà Lưu Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã B; địa chỉ: Xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Thế Đ- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bắc Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 10 năm 2023 cùng các lời khai tiếp theo nguyên đơn ông B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của bà T thống nhất trình bày:

Gia đình ông B có thửa đất số 376 tờ bản đồ số 02, diện tích 140m², địa chỉ tại thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, đã được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2010. Thửa đất này từ khi được cấp giấy chứng nhận gia đình ông B chưa sử dụng, có cho ông H trồng cây. Thời gian gần đây ông B làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho anh trai là ông Nguyễn Tiến T (nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định). Khi ông T đến nhận đất thì phát hiện gia đình ông Nguyễn Văn T xây dựng chuồng trại lên diện tích đất nhà ông khoảng 70m. Ông đã yêu cầu gia đình ông T tháo dỡ công trình để trả lại đất cho ông nhưng ông T không đồng ý. Nay ông đề nghị ông T phải tháo dỡ công trình trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm là 73,5m² theo hiện trạng đo đạc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị H thống nhất trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 377 tờ bản đồ số 02 diện tích 140m² tại xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, ông T bà H được Nhà nước giao quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/3/2008. Vợ chồng ông bà đã xây dựng nhà và các công trình trên đất ở ổn định. Phía trước mặt thửa đất của ông bà là quốc lộ 2C, chiều rộng thửa đất là 7m, sâu 20m và hành lang giao thông là 10m. Phía sau thửa đất của ông B và ông T trước đây là đất khai hoang, vợ chồng ông T bà D đã cải tạo đất để canh tác trồng trọt, sau đó không canh tác nữa nên đã để lại cho vợ chồng ông T bà H sử dụng. Hiện nay ông T bà H có xây dựng tường rào và chuồng trại chăn nuôi trên phần đất khai hoang này. Việc xây dựng chuồng trại cũng như trồng trọt cây cối trên đất là vợ chồng ông T bà H xây, các con của ông bà không liên quan gì. Khi xây dựng tường rào bao quanh phần đất nhận lại của ông bà D- T thì ông H cũng biết nhưng không ý kiến gì. Vợ chồng ông T bà H sử dụng toàn bộ phần diện tích đất từ khi nhận lại của ông bà D Th cho đến nay không tranh chấp với ai. Nay ông B cho rằng vợ chồng ông Tn bà H lấn chiếm đất nhà ông B là không đúng, ông T bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B đại diện là ông Đ trình bày: Đối với phần diện tích đất mà ông T, bà H đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi phía sau diện tích đất của ông B, ông T là đất của UBND xã B quản lý. Việc các hộ sử dụng lấn chiếm ra phần đất do UBND xã quản lý, UBND xã sẽ giải quyết theo thủ tục hành chính đối với các hộ có lấn chiếm. UBND xã không đề nghị giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm về việc tuân theo các quy định tố tụng của Thẩm phán về quá trình nhận đơn, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Thạch không yêu cầu hay kiến nghị gì. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu ông T bà H phải tháo dỡ công trình đã xây dựng, trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 73,5m².

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- *Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2023, ông B cho rằng quyền sử dụng thửa đất số 376, tờ bản đồ số 02, diện tích 140m², địa chỉ thửa đất tại thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Lập Thạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ ông Nguyễn Tiến B nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông B. Nay ông T xây dựng trái phép trên đất của ông B, lấn chiếm đất của ông B, do đó ông B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại diện tích 73,5m² đất, đồng thời yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trái phép. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B vì cho rằng không lấn chiếm đất của ông B, phần diện tích đất ông T xây dựng chuồng trại chăn nuôi không phải là đất của ông B. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất". Tài sản tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ Điều 155 Bộ luật dân sự và Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự, đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

[2]. *Về yêu cầu khởi kiện:* Ông B khởi kiện yêu cầu ông T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 73,5m² tại thửa đất số 376, tờ bản đồ 02 ở địa chỉ thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (đã được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2010 đứng tên hộ ông Nguyễn Tiên B); buộc tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất đã lấn chiếm. Bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn, diện tích đất tranh chấp không phải đất của ông B.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và xác định phần đất tranh chấp có diện tích 73,5m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,8,1) theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tại thửa đất số 376, tờ bản đồ 02 ở địa chỉ thôn B, xã B, huyện Lập Thạch. Trên đất hiện có chuồng trại chăn nuôi, các công trình khác do ông T bà H xây dựng trước khi xảy ra tranh chấp (2017-2018) và các cây trồng như cây xừa, cây nhót, cây bơ ... do ông T bà H trồng. Hiện nay ông T và bà H đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp.

[2.1]. *Về nguồn gốc đất tranh chấp:* Cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận: Diện tích đất đang tranh chấp trước đây là khu vực Lò Gạch T, thuộc thôn B do Ủy ban nhân dân xã B quản lý. Trong khoảng thời gian từ năm 2004 đến năm 2008, theo chủ trương của Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch, UBND xã B tiến hành khảo sát, căn cứ vào nhu cầu của các hộ trong địa phương chưa có đất ở để cắt đất bán cho người dân. Hộ ông B được UBND xã B giao quyền sử dụng một ô đất khu vực Lò Gạch T và đã được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01783/QSĐĐ/ số 438/QĐ-UBND ngày 13/4/2010 địa chỉ thửa đất tại khu vực Lò Gạch T, thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 140m²; hộ ông T được UBND xã B giao quyền sử dụng một ô đất khu vực Lò Gạch T và đã được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 01505/QSĐĐ/ số 452/QĐ-UBND ngày 19/3/2008 địa chỉ thửa đất tại khu vực Lò Gạch T, thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích 140m². Quá trình sử dụng đất các hộ đều sử dụng ổn định, không có tranh chấp hay khiếu kiện gì. Đến khoảng năm 2022 mới xảy ra tranh chấp.

Xét thấy: Tại Biên bản xác minh ngày 30/5/2024 UBND xã B xác định: Trước năm 2004 diện tích đất đang có tranh chấp thuộc khu vực Lò Gạch T, thôn B, xã B do Ủy ban nhân dân xã B quản lý. Năm 2004-2008, theo chủ trương của UBND huyện, tập trung đầu tư xây dựng đôi đất lấy hạ tầng, căn cứ vào chủ trương đó của huyện, UBND xã B tiến hành khảo sát, căn cứ vào nhu cầu của các hộ trong địa phương chưa có đất ở rồi UBND xã tiến hành quy

hoạch các vị trí trong đó có lô đất Lò Gạch T thuộc thôn B. Về quy hoạch tại phần đất Lò Gạch T theo chủ trương giao 40m chiều sâu trong đó hành lang giao thông 20m còn lại dân sử dụng 20m. Hộ ông B, ông T được giao mỗi hộ 07m chiều rộng, 20m chiều dài. Theo VN2000, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 02, diện tích 140m² có chiều rộng 7m, dài 20m và 20m là hành lang giao thông. Vào khoảng năm 2007-2008 trở đi, Ủy ban nhân dân xã có nghe nói về việc điều chỉnh quy hoạch hành lang giao thông nhưng không nắm được chủ trương, nội dung cụ thể. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến T ngày 19/3/2008; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ngày 19/3/2008; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến B ngày 13/4/2010 thì quy hoạch hành lang giao thông là 10m theo tỷ lệ 1/500.

Đối với phần diện tích đất mà ông T, bà H đã xây dựng chuồng trại chăn nuôi phía sau thửa đất của ông B, ông T có diện tích 73,5m² là đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân xã B quản lý, việc các hộ sử dụng lấn chiếm ra phần đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý thì Ủy ban nhân dân xã sẽ giải quyết theo thủ tục hành chính đối với các hộ có lấn chiếm sau, Ủy ban xã không đề nghị giải quyết trong vụ án này. Hội đồng định giá xác định giá đất nông nghiệp là 375.000đ/1m². Như vậy phần diện tích đất 73,5m² đang có tranh chấp trị giá 27.562.500đ.

Về phía Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Lập Thạch có cung cấp: Trong trích lục bản đồ hiện trạng và thiết kế mặt bằng xin bổ sung quy hoạch sử dụng đất khu vực Lò Gạch T, thôn B thể hiện các lô đất có hành lang giao thông rộng 20m tính từ mặt đường quốc lộ 2C, tuy nhiên đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tiến T, hộ ông Nguyễn Đức H (sau đó hộ ông H chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Tiến B) đều thể hiện hành lang giao thông 10m và tại mục “V- sơ đồ thửa đất” của cả ba hộ đều được đo đạc theo tỷ lệ “1/500”. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, quy định: “16. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”. Do vậy việc xác định hành lang giao thông đối với 03 thửa đất của 03 hộ ông B, ông T, ông T phải được xác định theo chứng thư pháp lý là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 3 hộ ông B, ông T, ông T là 10m.

Như vậy, mặc dù năm 2005 quy hoạch sử dụng đất khu vực Lò Gạch T với phần hành lang giao thông là 20m, nhưng sau đó nhà nước quy hoạch mở rộng tuyến đường quốc lộ 2C đi V, đi B N, đi Tuyên Quang nên đã điều chỉnh quy hoạch hành lang giao thông tại khu vực Lò Gạch T, thôn B, xã B là 10m và

điều này phù hợp như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả ba hộ đã được cấp là ông B, ông T, ông T đều thể hiện được đo đạc theo tỷ lệ 1/500, được điều chỉnh quy hoạch hành lang giao thông là 10m.

Theo kết quả đo đạc ngày 15/12/2023 trên cơ sở chỉ dẫn của đương sự thể hiện phần diện tích đất tranh chấp là 73,5m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 8, 1 theo bản vẽ có vị trí nằm phía ngoài thửa đất số 376, tờ bản đồ số 02, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 140m². Diện tích đo đạc hiện trạng sử dụng do các đương sự chỉ dẫn là 247,9m², phần diện tích nằm trong hành lang giao thông là 107,9m², phần diện tích các đương sự đang tranh chấp có diện tích 73,5m². Tuy nhiên căn cứ vào việc điều chỉnh quy hoạch của UBND huyện Lập Thạch do Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp thì thửa đất số 376, tờ bản đồ số 02 có quy hoạch hành lang giao thông là 10m, phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến B, ông Nguyễn Văn T. Do vậy thửa đất của hộ ông Nguyễn Tiến B vẫn giữ nguyên hiện trạng, không bị lấn chiếm.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của ông B là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc ông T, bà H trình bày, phần diện tích đất đang có tranh chấp 73,5m² không phải là đất của ông B mà là đất của Ủy ban nhân dân xã B quản lý, trước đó phần đất này là do ông bà D- T cải tạo và canh tác trồng trọt, sau đó ông T bà H đã hỗ trợ cho ông bà D- T công cải tạo đất và ông bà D- T đã để cho ông T bà H sử dụng diện tích đất đó, như vậy phần diện tích đất 73,5m² mà các đương sự đang tranh chấp là đất do UBND xã B quản lý, quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã B không đề nghị giải quyết trong vụ án này, sẽ giải quyết theo thủ tục hành chính đối với các hộ dân, do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Tiến B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (xác nhận ông B đã nộp đủ chi phí tố tụng).

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông B không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông B phải nộp $(73,5\text{m}^2 \times 375.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 27.562.500\text{đ} \times 5\% = 1.378.000\text{đ}$.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 160, 166 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến B về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại 73,5m² đã lấn chiếm và tháo dỡ tài sản trên phần đất lấn chiếm tại thửa đất số 376, tờ bản đồ 02 ở địa chỉ thôn B, xã B, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (đã được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/4/2010 đứng tên hộ ông Nguyễn Tiến B).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc: Ông Nguyễn Tiến B phải chịu 9.721.000đ, xác nhận đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tiến B phải chịu 1.378.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0001431 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch. Ông B còn phải nộp tiếp 1.078.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Lập Thạch;
- Chi cục THADS huyện Lập Thạch;
- Các đương sự;
- Lưu: HS- VP.

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

Đã ký

Hoàng Thị Quỳnh