

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 129/2024/DS-ST

Ngày 30 tháng 8 năm 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc, nhà cửa có trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Tâm;

Ông Trần Minh Tâm.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2024/TLST-DS ngày 16/5/2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc, nhà cửa có trên đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2024/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1958;

1.2. Bà Lê Thị Cẩm H, sinh năm 1959;

Cùng cư trú: Tổ H, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lôi Phương H1, sinh năm 2000; nơi cư trú: Khóm G, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2024).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1965; nơi cư trú: Khóm T, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1967;

3.2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1983;

3.3. Ông Trần Văn P, sinh năm 1990;

3.4. Bà Trần Thị Kiều M, sinh năm 1996;

Cùng cư trú: Khóm T, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

3.5. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Khóm X, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Thanh P1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng T2;

Ông Nguyễn Văn S, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T.

Tại phiên tòa có mặt các ông bà Lê Văn K, Lê Thị Cẩm H, Lôi Phương H1, Trần Văn D, Trần Thị Mỹ L, Trần Văn H2, Trần Văn P, Trần Thị Kiều M; Vắng mặt Ủy ban nhân dân thị xã T (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lê Văn K, bà Lê Thị Cẩm H thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị E (ông bà nội ông K) cho ông Lê Văn T1 và bà Phan Thị K1 (cha mẹ ông K), sau đó cho lại ông Lê Văn K.

Ngày 29/6/2007 ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H0173eK, thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.497m². Đất tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Năm 1976 ông Trần Văn C (cha ông D) có cất nhà trên phần đất tranh chấp diện tích 7mx15m (cất nhà tạm, kết cấu khung gỗ tạp, nền xi măng, mái lợp tôn, phía trước có gạch xây 01m), sau đó ông C chết thì ông D (con ông C) ở từ đó đến nay. Đến tháng 3/2023 ông D định xây nhà kiên cố việc này sẽ gây khó khăn cho ông K và bà H nên ông bà đã yêu cầu ông D tháo dỡ, di dời nhà tạm trả lại toàn bộ diện tích đất và ông bà sẽ hỗ trợ 10.000.000 đồng nhưng ông D không đồng ý. Ông D ngang nhiên chiếm thêm đất và mái che dài ra khoảng 20m.

Ngày 10/4/2023 UBND xã T (nay là phường T, thị xã T) tổ chức hòa giải nhưng không thành. Nay ông K và bà H yêu cầu ông Trần Văn D và bà Trần Thị Mỹ L cùng các con là Trần Văn H2, Trần Văn P, Trần Thị Kiều M phải di dời nhà cùng toàn bộ vật kiến trúc có trên đất trả lại cho ông K, bà H diện tích đất 239,8m², đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Thống nhất Biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2023; Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Đ.

2. Bị đơn ông Trần Văn D trình bày:

Ông bà ngoại là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị E (cả hai đã chết). Diện tích 5.497m² tọa lạc tại xã T, huyện T (nay là phường T, thị xã T) là của ông bà ngoại.

Năm 1957 ông ngoại có cho mẹ là bà Lê Thị H3 một nền nhà diện tích là 7mx15m (sau khi đo vẽ là 239,8m²) và cha mẹ ông D đã cất nhà ở. Khi cha mẹ ông D chết thì ông là người tiếp tục ở trên căn nhà này ổn định cho đến nay. Phần đất sau khi cho mẹ một nền nhà thì số còn lại do ông Lê Văn T1 sử dụng sau này ông T1 cho lại ông Lê Văn K.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên khoảng năm 2007 gia đình đi làm thuê ở xa, vợ chồng ông K và bà H đứng ra kê khai đăng ký QSD đất, kê khai luôn cả phần đất nền nhà gia đình ông đang ở, nhưng gia đình hoàn toàn không biết.

Năm 2023 do nhà xuống cấp nên ông định sửa lại thì vợ chồng ông K và bà H đứng ra tranh chấp cho rằng diện tích đất 239,8m² gia đình đang sử dụng là của ông K, bà H, đất nằm trong giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H0173eK, thửa số 236, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.497m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/6/2007 cho ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H. Lúc này ông mới biết ông K, bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất luôn cả phần đất ông đang sử dụng.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này là của gia đình ông, mồ mả ông Trần Văn C (cha), bà Lê Thị H3 (mẹ) cũng được chôn trên phần đất này, ngoài ra trên đất còn có 01 cây lâu năm (cây dầu, không xác định năm tuổi, tự mọc, không biết ai trồng).

Ông D có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 239,8m², đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI095365, sổ vào sổ H01734eK, diện tích 5.497,0m², thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 51, do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/6/2007 cho ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H.

Thông nhất Biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2023; Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Đ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Văn H2, ông Trần Văn P và bà Trần Thị Kiều M thống nhất trình bày: Thông nhất với phần trình bày của ông Trần Văn D.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất là của ông, bà để lại không có giấy tờ để chứng minh diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền quản lý của ông K, bà H vì gia đình ông D cất nhà ở trên đất từ năm 1976, không ai tranh chấp. Năm 2007 ông K, bà H kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, gia đình ông D không biết nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K,

bà H. Đối với yêu cầu phản tố của ông D là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Văn D được Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn D có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI095365, số vào sổ H01734eK, diện tích 5.497,0m², thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 51, do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/6/2007 cho ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H nên Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Về việc vắng mặt của đương sự trong vụ án: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh An Giang có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

2. Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị E (ông bà nội ông K và là ông bà ngoại ông D) và thống nhất ông Trần Văn C, bà Lê Thị H3 (cha, mẹ ông D) cất nhà trên đất từ năm 1976 diện tích 7mx15m (cất nhà tạm, kết cấu khung gỗ tạp, nền xi măng, mái lợp tôn, phía trước có gạch xây 01m), sau đó ông C, bà H3 chết thì ông D ở từ đó đến nay. Đến tháng 3/2023 ông D định xây lại nhà thì xảy ra tranh chấp.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ T, cụ E (02 cụ chết trước năm 1954), để lại cho ông T1 (chết năm 1966) không có giấy tờ. Đến năm 1976 ông Trần Văn C, bà Lê Thị H3 (cô ruột ông K) cất nhà trên đất. Như vậy bà Lê Thị H3 cất nhà trên đất của cha mẹ mình, không phải ở nhờ trên đất ông Lê Văn T1 vì lúc này ông T1 đã chết trước đó. Hơn nữa lúc này ông K còn nhỏ, ông K chưa xác lập quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và không có chứng cứ ông T1 cho ông K quyền sử dụng đất trong đó có nền nhà của ông C, bà H3. Do đó ông K, bà H căn cứ vào quyền sử dụng đất được UBND thị xã T cấp để khởi kiện đòi lại đất là không có cơ sở.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa ông K cho rằng đất này là của ông nội để lại cho cha, rồi cha để lại cho ông đều không có làm giấy tờ. Năm 2007 ông kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không có hỏi ý kiến của người ở trên đất với lý do ông D chỉ là người ở nhờ trên đất. Nhận thấy nhà ông D cất từ năm 1976, trong gia đình có nhiều người đang sinh sống, nhưng ông K không kê khai có nhà của người khác trên đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không kiểm tra mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông K, bà H là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, do đó yêu cầu phản tố của ông D yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho ông K, bà H và công nhận diện tích 239,8m² tại các điểm 11, 12, 1, 2, 3 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Đ là có cơ sở.

Tuy nhiên theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa thì diện tích đất tranh chấp trước đây vào ngày 03/7/1998 ông Lê Văn K đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.811m² đến ngày 29/8/2005 chuyển cho bà Lê Thị C1 (em ruột) 1.782m², ghi tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 29/6/2007 ông Lê Văn K, bà Lê Thị Cẩm H được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận số H01734eK, diện tích 5.497m². Do đó Hội đồng xét xử không hủy Giấy chứng nhận số H01734eK ngày 29/6/2007 do UBND huyện T cấp cho ông Lê Văn K, bà Lê Thị Cẩm H mà chỉ chỉnh lý biến động giảm diện tích 239,8m² của Giấy chứng nhận số H01734eK.

Từ những căn cứ trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H; Có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng, tuy nhiên ông K và bà H thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu phản tố nên ông Trần Văn D không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Căn cứ vào các Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H yêu cầu ông Trần Văn D và bà Trần Thị Mỹ L cùng các con là Trần Văn H2, Trần Văn P, Trần Thị Kiều M phải di dời nhà cùng toàn bộ vật kiến trúc có trên đất trả lại cho ông K, bà H diện tích đất 239,8m² tại các điểm 11, 12, 1, 2, 3 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Đ. Đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D, ông D được quyền sử dụng đất diện tích 239,8m² tại các điểm 11, 12, 1, 2, 3 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Đ.

Chỉnh lý biến động giảm 239,8m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01734eK, diện tích 5.497,0m², thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 51, do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 29/6/2007 cho ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H.

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/11/2023 của Công ty TNHH Đ là một phần không thể tách rời bản án.

4. Về Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng; chi phí đo đạc 7.200.000 đồng; chi phí định giá 2.270.000 đồng. Tổng cộng là 10.270.000đ (mười triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng). Ông K và bà H đã nộp đủ.

5. Về án phí sơ thẩm:

Ông Lê Văn K và bà Lê Thị Cẩm H được miễn án phí sơ thẩm.

Ông Trần Văn D không phải chịu án phí sơ thẩm. H4 lại cho ông D số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010718 ngày 28/2/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Tịnh Biên.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được nhận hoặc tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THA tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu