TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH-** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2023/DS-ST
Ngày: 25/5/2023
Về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH- TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Thành Thái**
2. Ông **Nguyễn Văn Kiện**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lữ Cẩm Nhung** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông **Lâm Sển**- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXX-ST, ngày 11 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số nhà N, tổ I, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

2. Đồng bị đơn: - Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1975

- Ông **Lý Ích Q**, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Số nhà Z, tổ U, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

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

- Anh **Lý Kim H**, sinh năm 2000
- Anh **Lý Hoàng K**, sinh năm 2004

Cùng địa chỉ: Số nhà nhà Z, tổ U, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

(Chị Nguyễn Minh T có mặt tại phiên tòa,
các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2020, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 của chị Nguyễn Minh T, bản tự khai của các đương

sự, nội dung các phiên không hòa giải được ngày 15/5/2020, 11/4/2023, hồ sơ vụ án, vụ án có nội dung như sau:

** Chị Nguyễn Minh T trình bày:*

Vào tháng 12 năm 2015, mẹ ruột của tôi là bà Trần Ngọc S có chuyển nhượng thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, diện tích đất ở tại đô thị là 300m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm là 350,4m^2, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K cùng căn nhà cấp 3 có trên phần đất này của ông Huỳnh Tấn L. Việc chuyển nhượng nhà và đất nêu trên đã được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh K chấp thuận theo hồ sơ số 003381.CN.001. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833 đã đánh biến động từ tên ông Huỳnh Tấn L sang tên bà Trần Ngọc S vào ngày 08/01/2016.

Ngày 24/02/2016, bà Trần Ngọc S tặng cho tôi toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K và căn nhà cấp 3 có trên thửa đất này theo hồ sơ số 003381.TA.002 của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Căn nhà cấp 3 có trên thửa đất số 796 của ông Huỳnh Tấn L được xây dựng vào năm nào thì tôi không rõ. Khi bà Trần Ngọc S tặng cho tôi toàn bộ diện tích đất và căn nhà cấp 3 mà bà Trần Ngọc S đã nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Tấn L vào năm 2015 thì tôi và bà Trần Ngọc S không tiến hành đo đạc lại diện tích đất cũng như diện tích căn nhà có trên thửa đất số 796 mà bà Trần Ngọc S tặng cho tôi, mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833 do bà Trần Ngọc S đứng tên thì hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/02/2016. Khi đó không có tranh chấp gì với ai, không có tranh chấp gì với giáp ranh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833 đã được đánh biến động từ tên bà Trần Ngọc S sang tên tôi vào ngày 07/3/2016. Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833 hiện nay tôi vẫn giữ, không thế chấp cho cá nhân, tổ chức, cơ quan nào.

Khi bà Trần Ngọc S tặng cho tôi toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 796 và căn nhà cấp 3 có trên thửa đất này thì căn nhà của ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T tọa lạc trên thửa đất số 872- 872-a, thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K giáp ranh với thửa đất số 796 và căn nhà cấp 3 có trên thửa đất số 796 đã có sẵn, nhưng nhà của ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T khi đó ngắn thôi chứ không dài như bây giờ. Căn nhà của ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T có trên thửa đất số 872- 872-a được xây dựng vào năm nào thì tôi không rõ. Cũng trong năm 2016, không nhớ rõ tháng, sau khi bà Trần Ngọc S tặng cho tôi toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 796 và căn nhà cấp 3 có trên thửa đất này thì ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T giữ nguyên hiện trạng nhà trước, xây kéo dài thêm nhà sau của họ, lấn chiếm một phần thửa đất 796 của tôi ở phía sau với chiều ngang khoảng 6,6m, chiều dài khoảng 1,9m, tôi yêu cầu họ trả đất cho tôi nhưng họ cho rằng là đất của họ. Sau khi ông Q, bà T sửa chữa lại nhà sau đến nay thì nhà của ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T giữ nguyên cho đến bây giờ, không có thay đổi gì thêm.

Tháng 5/2018, tôi sửa chữa lại căn nhà cấp 3 có trên thửa đất số 796 bằng cách giữ nguyên nền và vách cũ của căn nhà cấp 3 có trên thửa đất số 796 rồi xây lên một lầu. Thời gian tôi sửa chữa lại căn nhà cấp 3 có trên thửa đất số 796 là khoảng 04 tháng, không có tranh chấp gì với ai, không có tranh chấp gì với giáp ranh. Sau khi xây dựng, sửa chữa nhà xong vào năm 2018 thì tôi giữ nguyên hiện trạng nhà của tôi cho đến bây giờ.

Theo tôi thì phần diện tích đất ở phía sau mà tôi khởi kiện ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T vào ngày 10/3/2020 là do ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T xây dựng nhà sau của ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T lấn sang thửa đất số 796 của tôi; còn phần diện tích đất ở phía trước mà tôi khởi kiện bổ sung ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 là do ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T lấn thửa đất số 796 từ xưa, nhưng từ thời điểm nào thì tôi không rõ.

Ngày 10/3/2020, tôi khởi kiện yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho tôi phần diện tích đất đã lấn chiếm của tôi với chiều ngang là 6,6m, chiều dài là 1,9m thuộc quyền sử dụng của tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833.

Ngày 18/3/2022, tôi khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho tôi phần đất phía trước có chiều ngang là 17cm, chiều dài khoảng 47,79m thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

Nay tôi tự nguyện xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung theo nội dung đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 của tôi.

Tôi yêu cầu ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T phải trả lại cho tôi diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 với chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 6,6m, chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 872 là 6,56m, chiều dài giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L là 1,79m, chiều dài giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 1,78m vì đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833.

** Tại bản tự khai ngày 01/7/2020, biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2022, biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2022 (BL 30, 167, 185, 186, 227), ông Lý Ích Q, bà Lê Thị Ttrình bày:*

Vào khoảng năm 1995, tôi (Q) có thuê cái chòi trên đất của bà Phan Thành L (bà ba, mẹ của ông Huỳnh Tấn L) để làm chỗ sửa xe. Năm 1996, bà L kêu vợ chồng tôi mua luôn thửa đất số 872- 872-a, thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K của bà Phan Thành L với giá 25.000.000 đồng, vợ chồng tôi đồng ý và trả trước cho bà L 18.000.000 đồng, còn 7.000.000 đồng thì vợ chồng tôi trả dần cho đến khi trả dứt thì vợ chồng tôi đi làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng thửa đất số 872- 872-a cho vợ chồng tôi thì bà L có nói là chuyển nhượng thửa đất số 872- 872-a cho vợ chồng tôi từ lộ đến sau mương nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L lại chỉ phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng tôi theo hiện trạng thửa đất số 872- 872-a như bây giờ, bà L

để lại phần đất phía sau làm nền mộ chôn chung dòng họ để thuận tiện thờ cúng. Bà Lê Thị T đã được UBND huyện C, tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 vào ngày 24/6/2004. Khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất của bà L thì hai bên giáp ranh chỉ là nhà lá. Khoảng 1-2 năm sau thì vợ chồng tôi cất nhà hết thửa đất số 872- 872-a, chỉ chừa lại cái chuồng heo phía sau để nuôi heo. Không nhớ rõ vào năm nào, vợ chồng tôi sửa lại nhà của vợ chồng tôi cho liên hoàn cả nhà trên và nhà sau trên nền, kết cấu của nhà cũ, chứ không cất nhà mới, không có tranh chấp gì với ông Huỳnh Tấn L. Sau khi vợ chồng tôi sửa lại nhà của vợ chồng tôi thì bà Trần Ngọc S là mẹ của chị Nguyễn Minh T mua của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh K nhà và đất giáp ranh với nhà và đất của vợ chồng tôi. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh K đo đạc đất để bán cho bà Trần Ngọc S thì tôi (Q) đứng ra chỉ ranh đất. Khi đó thì bà Trần Ngọc S không có tranh chấp gì với vợ chồng tôi. Sau này bà Trần Ngọc S cho lại chị Nguyễn Minh T nhà và đất mà bà Trần Ngọc S mua của ông Huỳnh Tấn L trước kia thì bà S, chị T cũng không có tranh chấp gì với vợ chồng tôi. Đến năm 2020, chị Nguyễn Minh T mới cho rằng vợ chồng tôi lấn đất của chị T khi vợ chồng tôi sửa nhà trước kia thì vợ chồng tôi không đồng ý vì vợ chồng tôi không lấn chiếm đất của chị Nguyễn Minh T. Vợ chồng tôi có hai người con là Lý Kim H và Lý Hoàng K. Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Minh T.

** Anh Lý Kim H, anh Lý Hoàng K không hợp tác, không cung cấp văn bản cho Tòa án.*

** Tại phiên tòa,*

Chị Nguyễn Minh T vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày nêu trên và yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh T diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 với chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 6,6m, chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 872 là 6,56m, chiều dài giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L là 1,79m, chiều dài giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 1,78m vì đây là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Minh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833.

Chị Nguyễn Minh T tự nguyện xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung theo nội dung đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh T diện tích đất phía trước có chiều ngang là 17cm, chiều dài khoảng 47,79m thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

Chị Nguyễn Minh T đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện C- tỉnh K vào ngày 20/8/2020 (BL 95-98), kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số TĐ 356-2020 (872, 796-17) ngày 11/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C- tỉnh K (BL 99, 100), kết quả định giá theo Chứng thư định giá số Vc 22/12/153/CT-TVAP ngày 12/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (BL 235-246); không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại, không yêu cầu đo đạc lại và không yêu cầu định giá lại;

xác nhận là hiện trạng diện tích đất tranh chấp cũng như tài sản có trên diện tích đất tranh chấp vẫn như hiện trạng ngày 20/8/2020; đồng ý lấy các kết quả này làm cơ sở để Tòa án xét xử vụ án.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật tố tụng quy định. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Minh T tại phiên tòa, đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Minh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Do phát sinh tranh chấp trong việc sử dụng đất nên chị Nguyễn Minh T khởi kiện ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang vào ngày 10/3/2020; ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T có hộ khẩu thường trú và hiện nay vẫn cư trú tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K; diện tích đất tranh chấp giữa chị Nguyễn Minh T và ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã thông báo cho các đương sự theo quy định của pháp luật nhưng ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T không có yêu cầu phản tố, anh Lý Kim H và anh Lý Hoàng K không có yêu cầu độc lập. Qua xem xét yêu cầu của chị Nguyễn Minh T, Tòa án xác định đây là vụ án "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.2. Về việc thay đổi Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Ngày 31/3/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã phân công Kiểm sát viên Phạm Thị Thúy Kiều kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự theo Quyết định số 75/QĐ-VKS-DS (BL 22). Do Kiểm sát viên Phạm Thị Thúy Kiều chuyển công tác nơi khác, Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang phân công Kiểm sát viên Lâm Sển tham gia phiên tòa theo Quyết định số 05/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 (BL 280), nên Kiểm sát viên Lâm Sển tham gia phiên tòa hôm nay.

1.3. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án: Ông Huỳnh Tấn L và bà Trần Ngọc S có đơn từ chối tham gia tố tụng và xin được vắng mặt ở toàn bộ quá trình giải quyết vụ án (BL 223, 230). Tòa án xét thấy việc ông Huỳnh Tấn L và bà Trần Ngọc S không tham gia tố tụng trong vụ án này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông L, bà S cũng như quyền lợi hợp pháp của các đương sự trong vụ án, yêu cầu nêu trên của ông L và bà S là hoàn toàn tự nguyện, Tòa án

cũng đã lấy lời khai của ông L, bà S về các vấn đề có liên quan đến vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ghi nhận ý kiến và sự tự nguyện này của ông Huỳnh Tấn L và bà Trần Ngọc S, không đưa ông Huỳnh Tấn L và bà Trần Ngọc S vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.4. Về việc vắng mặt ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T, anh Lý Kim H và anh Lý Hoàng K tại phiên tòa: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐXXST-DS, ngày 11/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS, ngày 04/5/2023 cho các đương sự có tên nêu trên theo quy định của pháp luật, các đương sự có tên nêu trên vẫn vắng mặt phiên tòa không có lý do chính đáng, được sự thống nhất của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa và chị Nguyễn Minh T, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T, anh Lý Kim H và anh Lý Hoàng K theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

2.1. Về yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Minh T:

2.1.1. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 022833:

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 022833 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang cung cấp, Tòa án đủ cơ sở xác định việc UBND huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Huỳnh Tấn L được quyền sử dụng thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K và được quyền sở hữu căn nhà cấp 3 có trên thửa đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 022833 (BL 37-48), việc ông Huỳnh Tấn L chuyển nhượng thửa đất số 796 và căn nhà cấp 3 có trên thửa đất này cho bà Trần Ngọc S (BL 49-53) và việc bà Trần Ngọc S tặng cho chị Nguyễn Minh T thửa đất số 796 và căn nhà cấp 3 có trên thửa đất này (BL 54-58) là hoàn toàn phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

2.1.2. Về việc bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 do hộ ông (bà) Lê Thị T đứng tên hiện nay đang ở đâu, do ai trực tiếp quản lý:

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T, anh Lý Kim H và anh Lý Hoàng K không hợp tác, không tự nguyện cung cấp chứng cứ, không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án mặc dù Tòa án đã yêu cầu cung cấp chứng cứ đến 06 lần, gây khó khăn cho Tòa án trong việc thu thập chứng cứ, giao văn bản và làm sáng tỏ các vấn đề có liên quan đến vụ án- nhất là ông Lý Ích Q. Trước ngày 29/11/2022, ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T khai về việc bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 do hộ ông (bà) Lê Thị T đứng tên đang do Ngân hàng này, Ngân hàng kia nhận thế chấp.... Tòa án phải mất rất nhiều thời gian thu thập các văn bản có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 (BL 79-89), đã phải gửi văn bản đến các Ngân hàng có liên quan, các cơ quan, tổ chức chuyên môn nhằm biết được bản gốc giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số Đ 083985 do hộ ông (bà) Lê Thị T đứng tên hiện nay đang ở đâu, do ai trực tiếp quản lý và đưa cá nhân, cơ quan, tổ chức tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật, tránh sai sót trong quá trình giải quyết vụ án. Theo đó, Tòa án thu thập được Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD 1306400498 ngày 05/3/2013 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Kiên Giang- Phòng Giao dịch Minh Lương và ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T (BL 131-133) do Văn phòng Công chứng Minh Lương cung cấp. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Kiên Giang- Phòng Giao dịch Châu Thành (Trước kia là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Kiên Giang- Phòng Giao dịch Minh Lương) trả lời là Hợp đồng thế chấp bất động sản số LD 1306400498 ngày 05/3/2013 đã tất toán vào ngày 03/3/2014, Ngân hàng này đã trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 cho bên thế chấp (BL 136). Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Kiên Giang- Phòng Giao dịch Rạch Sỏi trả lời là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Kiên Giang- Phòng Giao dịch Rạch Giá đã giải thể và chuyển mạng lưới kinh doanh về huyện Vĩnh Thuận từ ngày 17/7/2018, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín- Chi nhánh Kiên Giang- Phòng Giao dịch Rạch Sỏi không có nhận thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 (BL 187). UBND thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang phúc đáp là UBND thị trấn Minh Lương không có công chứng, chứng thực việc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T thế chấp bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 (BL 128). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang phúc đáp là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang không ký xác nhận việc bà Lê Thị T, ông Lý Ích Q thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 (BL 146). Ngày 29/11/2022, ông Lý Ích Q xác nhận là bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985 hiện nay ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T giữ, không thế chấp cho cá nhân, tổ chức, cơ quan nào (BL 227). Do đó, Tòa án không đưa thêm cá nhân, tổ chức, cơ quan nào vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì có liên quan đến việc nhận thế chấp hoặc đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 083985.

2.1.3. Về diện tích đất tranh chấp mà chị Nguyễn Minh T yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh T và việc xây dựng nhà của các đương sự:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/3/2020, chị Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh Thu phần diện tích đất đã lấn chiếm của chị T với chiều ngang là 6,6m, chiều dài là 1,9m thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Minh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 022833. Song, tại phiên tòa, chị Nguyễn Minh T yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh T diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 với chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 6,6m, chiều ngang

giáp phần đất còn lại của thửa 872 là 6,56m, chiều dài giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L là 1,79m, chiều dài giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 1,78m.

Xét rằng:

Ngày 20/8/2020, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp giữa chị Nguyễn Minh T và ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T. Theo đó, diện tích đất mà chị Nguyễn Minh T yêu cầu Tòa án và các cơ quan chuyên môn đo đạc để yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T giao trả lại cho chị Nguyễn Minh T là 13,1m^2 với chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 6,6m, chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 872 là 6,55m, chiều dài giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L là 02m, chiều dài giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 02m. Trên phần đất này có một phần nhà sau (cuối nhà sau) của ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T được xây dựng vào năm 2016- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang vào ngày 20/8/2020 (BL 95-98) có sự thừa nhận của các đương sự tham gia buổi xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số TĐ 356-2020 (872, 796-17) ngày 11/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang (BL 99, 100).

Ngày 14/4/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang phúc đáp tại Công văn số 174/CNVPĐKĐĐ-KTĐC là trong tổng diện tích đất chị Nguyễn Minh T yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T giao trả lại cho chị Nguyễn Minh T là 13,1m^2 thì diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 với chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 6,6m, chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 872 là 6,56m, chiều dài giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L là 1,79m, chiều dài giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 1,78m và diện tích đất thuộc thửa đất số 872, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 1,4m^2 (BL 118, 119).

Chị Nguyễn Minh T sửa chữa, xây dựng lại căn nhà cấp 03 có trên thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K vào năm 2018 có xin phép xây dựng và được cấp phép xây dựng (BL 195- 205).

Ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T không cung cấp cho Tòa án các văn bản có liên quan đến việc xây dựng nhà trên thửa đất số 872- 872-a, thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K của ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T mặc dù Tòa án đã rất nhiều lần yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T cung cấp. Ngày 29/11/2022, ông Lý Ích Q xác nhận là ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T xây nhà, sửa nhà đều không xin phép xây dựng (BL 227).

Hơn nữa, theo trình bày, xác nhận của bà Trần Ngọc S, chị Nguyễn Minh T, ông Huỳnh Tấn L, ông Lê Hoàng V thì khoảng năm 2016 (trùng khớp với năm xây dựng nhà tổng thể mà ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T tự nguyện xác nhận tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2020), ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T sửa lại nhà trên thửa đất số 872- 872-a của ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T đang ở, xây kéo dài thêm nhà sau, ông Q và bà T dỡ bỏ hàng rào phía trước giáp thửa đất số 796 và thửa đất số 872- 872-a bằng lưới B40 và trụ đá mà bà Phan Thành L đã làm trước kia, xây

lấn qua thửa đất 796 khoảng hơn một tấc đất chiều ngang, đập bỏ hàng rào bằng tường 10cm có chiều ngang 6,6m phía sau thửa đất số 872- 872-a mà bà Phan Thành L đã xây trước kia, xây tường nhà sau của nhà ông Q, bà T chồng lên lằn hàng rào bằng tường 10cm này, chứ không xây tường nhà sau của nhà ông Q, bà T giáp hàng rào bằng tường 10cm có chiều ngang 6,6m phía sau thửa đất số 872-872-a mà bà Phan Thành L đã xây trước kia trở vô phía đất của ông Q, bà T, nên ông Q, bà T cũng lấn sang thửa đất 796 ở phía sau thửa đất số 872- 872-a; ông Lê Hoàng V có lập biên bản về việc tranh chấp ranh đất giữa ông Lý Ích Q và ông Huỳnh Tấn L (BL 217, 218, 219, 221, 222, 225, 226).

Qua các văn bản, chứng cứ nêu trên, Tòa án đủ căn cứ để xác định việc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T xây nhà sau lấn diện tích đất của thửa thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 là hoàn toàn có thật; trước khi ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất số 872- 872-a thì ông Q, bà T lại không xin phép xây dựng và việc xây dựng nhà của ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T không được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Vì vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã tạo điều kiện để hòa giải giữa chị Nguyễn Minh T và ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T rất nhiều lần nhằm tránh thiệt hại cho ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T nhưng đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác nên Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử.

Theo kết quả định giá tại Chứng thư định giá số Vc 22/12/153/CT-TVAP ngày 12/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (BL 235-246) thì diện tích đất 11,7m^2 thuộc thửa đất số 796 mà chị Nguyễn Minh T yêu cầu ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T giao trả cho chị Nguyễn Minh T trị giá là 33.743.000đ (Ba mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi ba ngàn đồng), phần nhà sau của ông Lý Ích Qui, bà Lê Thị Thúy có trên diện tích đất này có trị giá là 25.668.000đ (Hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Tại phiên tòa, Tòa án đã động viên chị Nguyễn Minh T đồng ý cho ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T hoàn trả cho chị T tiền giá trị của diện tích đất 11,7m^2 thuộc thửa đất số 796 theo kết quả định giá nêu trên hoặc chị T đưa ra giá trị của diện tích đất 11,7m^2 thuộc thửa đất số 796 theo ý của chị T để ông Q, bà T có thể hoàn lại cho chị T giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất này nhưng chị Nguyễn Minh T kiên quyết không đồng ý, vẫn yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Ích Q và bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh T diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 với chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 6,6m, chiều ngang giáp phần đất còn lại của thửa 872 là 6,56m, chiều dài giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L là 1,79m, chiều dài giáp phần đất còn lại của thửa 796 là 1,78m. Tòa án chấp nhận yêu cầu này của chị Nguyễn Minh T.

2.2. Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Minh T:

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Minh T tự nguyện xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung theo nội dung đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn

Minh T diện tích đất phía trước có chiều ngang là 17cm, chiều dài khoảng 47,79m thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K. Do đó, Tòa án đình chỉ yêu cầu này của chị Nguyễn Minh T, nếu có tranh chấp về sau thì chị Nguyễn Minh T có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

2.3. Về chi phí đo đạc là 470.000đ (Bốn trăm bảy mươi ngàn đồng), chi phí định giá là 3.240.000đ (Ba triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng), tổng cộng là 3.710.000đ (Ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng) (BL 101, 234): Chị Nguyễn Minh T đã tạm ứng đủ. Tòa án buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho chị Nguyễn Minh T số tiền này.

Từ những nhận xét trên, Tòa án chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Minh T tại phiên tòa, đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Minh T.

[3] Về án phí:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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; Tiểu mục 1.1, Mục 1, Phần II của Danh mục án phí thuộc Danh mục án phí, lệ phí Toà án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Tòa án buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Các đương sự còn lại không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Minh T được hoàn lại tổng số tiền tạm ứng án phí mà chị Nguyễn Minh T đã nộp là 1.650.000đ (Một triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002283, ngày 17/3/2020 và số 0001151, ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (BL 15, 156).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 105, 107, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của 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; Tiểu mục 1.1, Mục 1, Phần II của Danh mục án phí thuộc Danh mục án phí, lệ phí Toà án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

Xử:

1- Buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ liên đới giao trả lại cho chị Nguyễn Minh T diện tích đất thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K là 11,7m^2 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang vào ngày 20/8/2020 (BL 95-98), kết quả đo đạc theo tờ trích đo địa chính số TĐ 356-2020 (872, 796-17) ngày 11/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang (BL 99, 100), kết quả định giá theo Chứng thư định giá số Vc 22/12/153/CT-TVAP ngày 12/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn định giá Thịnh Vượng (BL 235-246) và Công văn số 174/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 14/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành- tỉnh Kiên Giang (BL 118, 119) với các cạnh được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 5, 6 như sau:

- Cạnh 1-2 giáp đất bà Đoàn Thị Cẩm L = 1,79 mét;
- Cạnh 2-5 giáp phần đất còn lại của thửa 872- 872a = 6,56 mét;
- Cạnh 5-6 giáp phần đất còn lại của thửa 796 = 1,78 mét;
- Cạnh 6-1 giáp phần đất còn lại của thửa 796 = 6,6 mét.

2- Buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho chị Nguyễn Minh T tổng số tiền chi phí đo đạc và chi phí định giá là 3.710.000đ (Ba triệu bảy trăm mười ngàn đồng).

3- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Minh T theo nội dung đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 18/3/2022 về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Minh T diện tích đất phía trước có chiều ngang là 17cm, chiều dài khoảng 47,79m thuộc thửa đất số 796, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh K.

4- Về án phí:

Buộc ông Lý Ích Q, bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Các đương sự còn lại không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Minh T được hoàn lại tổng số tiền tạm ứng án phí mà chị Nguyễn Minh T đã nộp là 1.650.000đ (Một triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002283, ngày 17/3/2020 và số 0001151, ngày 18/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

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, 7b 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.

5- Về quyền kháng cáo: Chị Nguyễn Minh T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án (25/5/2023); ông Lý Ích Q, bà

Lê Thị T, anh Lý Kim H và anh Lý Hoàng K có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang;
- Chi cục THADS h Châu Thành, KG (khi án có hlpl);
- Các đ- ơng sự;
- L- u hồ sơ.

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

Hoàng Thị Thu Hương