TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TỊNH BIÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2022/DS-ST
Ngày: 16-6-2022
"V/v tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Lâm Tới;

Bà Dương Thị Trà Hoa.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành – Thư ký tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Chi.

Trong ngày 16 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 "Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Chí Tr.., sinh năm 1976; Bà Phạm Kim X.., sinh năm 1979. Cùng cư trú: 48/2 khóm T, thị trấn N, huyện T, tỉnh A.

- *Bị đơn*: Bà Bạch Thị Kh.., sinh năm 1978, nơi cư trú: Tổ 2, khóm T, thị trấn N, huyện T, tỉnh A.

Tất cả các đương sự đều có mặt tại phiên tòa;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 01 tháng 12 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X.. trình bày*:

Nguồn gốc đất tranh chấp là vào tháng 7 năm 2020 ông, bà sang nhượng lại của bà Lý Thị Đ.., diện tích 208,5 m^2, thửa số 119, tờ bản đồ 28 đất tọa lạc tại tổ 2, khóm T, thị trấn N, huyện T, tỉnh A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04849 ngày 22/4/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp

đứng tên Lý Thị Đ.., giá chuyển nhượng 1,4 tỷ đồng. Sau khi ông, bà chuyển nhượng xác nhận tại trang 4 của giấy chứng nhận đã chuyển quyền cho ông bà vào ngày 02/7/2020.

Do vợ chồng có nhu cầu cất nhà, nên sau khi được chuyển quyền mới đến cơ quan thẩm quyền phục hồi móc ranh, để xin giấy phép xây dựng thì mới được biết phía bị đơn Bạch Thị Kh.. đã cất nhà lấn qua diện tích đã được cấp chứng nhận do bà Đ.. đứng tên, diện tích lấn chiếm ngang 0,7 m x dài 27,6 m.

Đối với việc bà Bạch Thị Kh.. lấn chiếm khi nào thì vợ chồng ông không biết rõ, vì trên cơ sở người bán là bà Đ.. chỉ dẫn vị trí thì ký chuyển nhượng, khi ông, bà đến xem đất thì hiện trạng nhà của bà Kh.. như hiện nay, nhưng vợ chồng ông cũng không biết được diện tích này đã bị bà Kh.. lấn chiếm.

Theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/08/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên thì vợ chồng ông thống nhất theo diện tích đo vẽ và yêu cầu bà Bạch Thị Kh.. trả lại phần đất đã lấn chiếm đối với thửa tạm 1 (diện tích đất tranh chấp), cụ thể:

- Đất: tính từ các điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3 với diện tích 11,2 m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

- Nhà: có 1 nhà chính và mái che chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng nằm trong đất của ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

+ Nhà chính tính từ điểm số 3,4,7 về 3, diện tích 4,5 m^2.

+ Mái che tính từ các điểm số 5,6,14,15 về 5 với diện tích 6,1 m^2.

Riêng thửa tạm 3 (là phần tranh chấp) trong đó có mái che và đất từ các điểm 13, 14, 15, 16 về 13, diện tích 0,5 m^2, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản, thuộc phần đất giao thông do UBND thị trấn N quản lý. Đây không thuộc diện tích đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông không yêu cầu.

Yêu cầu bà Kh.. di dời vật kiến trúc trả lại diện tích đất 11,2 m^2.

* *Ý kiến của bị đơn bà Bạch Thị Kh..*:

- Về nguồn gốc đất: Vào năm 1980 được Huyện đội Tịnh Biên cho ông Bạch Ngọc V.. (anh ruột của bà) cho đất theo diện được cấp đất khi nhập ngũ đối với quân nhân, nhưng không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2005 thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bạch Văn Ng.. (cha ruột bà). Đến năm 2006, ông Ngoan chết thì các anh chị em đã làm thủ tục thừa kế cho bà đứng tên và được cấp quyền sử dụng đất số H0168Ka ngày 18/8/2005, đứng tên Bạch Thị Kh...

Vào ngày 04/10/2017, do nhà xuống cấp, bà đã xin giấy phép xây dựng và bãn vẽ xây dựng, trong năm này bà đã tiến hành xây dựng trên nền nhà củ mà gia đình đã ở từ năm 1980 cho đến nay, không tranh chấp với các chủ đất trước.

Theo thực tế sử dụng đất thì diện tích đất của bà phía trước tiếp giáp đường quốc lộ 91, phía trên có đường thoát nước tiếp giáp ông Phạm Thanh H.., phía đang tranh chấp với ông Tr.., bà X.. là đường công cộng chiều ngang 02 m, chiều dài hết diện tích đất của ông Tr.., bà X... Bà đã biết có con đường này từ năm 1980 cho đến nay, nhưng không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, cũng không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tr.., bà X.., nhưng bà cũng không biết Nhà nước có công nhận là đường công cộng hay không chỉ biết để các hộ dân phía trong sử dụng đi lại.

Về nguồn gốc đất của ông Tr.., bà X.. chuyển nhượng lại, theo bà biết là của bà Đặng Thị H.. (hiện cư trú tại khóm Hòa Thuận, thị trấn N, huyện Tịnh Biên) khi đó nền đất bà H.. cũng để trống không sử dụng. Đến năm 2017 bà xây dựng cất nhà thì bà H.. cũng không có ý kiến việc bà xây dựng lấn chiếm qua đất gì cả.

Sau đó (bà không nhớ rõ thời gian), bà có nghe bà H.. chuyển nhượng diện tích này cho bà Đ.., đến năm 2020 thì nghe chuyển nhượng cho ông Tr.., bà X... Sau khi ông Tr.., bà X.. nhận chuyển nhượng thì gặp bà nói "nhà của bà cất lấn chiếm đất của ông ngang 0,7 m, dài 27,6 m", nhưng bà không đồng ý.

Vì vậy, bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, bà yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định làm rõ nguồn gốc đất. Với lý do: Việc ông Tr.., bà X.. là người chuyển nhượng sau, nên cần phải thẩm định đất đúng theo giấy chứng nhận, nếu không đúng thì khiếu nại hoặc làm rõ với chủ đất, vì hiện trạng bà đã ở từ năm 1980 đến nay không thay đổi.

Theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/08/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên, bà có ý kiến như sau:

-Về diện tích đất đo đạc diện tích đất của bà Bạch Thị Kh.., bà không thống nhất diện tích đo đạc, theo kết quả đo đạc thì diện tích từ các điểm 3,17,10,28 về 3 diện tích 156,5m^2, tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0168Ka do UBND huyện Tịnh Biên cấp ngày 18/08/2005 diện tích được cấp là 165,3 m^2.

- Đối với thửa tạm 1 (diện tích đất tranh chấp) trong đó có nhà và đất:

+ Đất: tính từ các điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3 với diện tích 11,2 m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

+ Nhà: có 1 nhà chính và mái che chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng nằm trong đất của ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

- Nhà chính tính từ điểm số 3,4,7 về 3, diện tích 4,5 m^2.
- Mái che tính từ các điểm số 5,6,14,15 về 5 với diện tích 6,1 m^2.

Riêng đối với thửa tạm 2 và thửa tạm 3 (là phần tranh chấp) trong đó

có mái che và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản, thuộc phần đất giao thông do UBND thị trấn N quản lý, bà thống nhất và không tranh chấp.

Bà không có lấn chiếm của ông Tr.., bà X.. nên không thống nhất và không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa*:

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Thẩm phán còn để án quá hạn xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

- Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên thì bà Bạch Thị Kh.. đã xây dựng lấn chiếm qua phần đất của ông Tr.. và bà X.. tổng diện tích là 11,2m^2, cụ thể:

+ Đất tính từ các điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3 với diện tích 11,2m^2 , được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS04849 ngày 22/4/2020 cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

+ Nhà chính và mái che chưa cấp giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà nhưng nằm trong phần đất của Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X.. cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS04849 ngày 22/4/2020.

- Nhà: từ điểm 3,4,7 về 3 diện tích 4,5m^2
- Mái che: từ điểm 5,6,14,15 về 5 diện tích 6,1m^2.

Mặc khác về nguồn gốc đất diện tích đất 208,5m^2 loại đất ở tại đô thị thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 28, đất toạ lạc tại Tổ 2, khóm Trà Sư, thị trấn N, huyện Tịnh Biên, An Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04849, xác nhận chuyển quyền tại trang 4 ngày 02/7/2020 cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X.. được cấp giấy lần đầu ông Võ Phước S.. và bà Đặng Thị H.. vào ngày 02/8/2013 theo giấy chứng nhận số CH02347 do UBND huyện Tịnh Biên cấp, theo hồ sơ kỹ thuật khu đất thì có Biên bản xác định ranh giới – mốc giới khu đất được lập ngày 02/11/2012 bà Bạch Thị Kh.. đã ký tên thống nhất nên ranh giới đất nên việc bà xây dựng lấn qua ranh giới đất là không đúng quy định và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Từ đó, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 164; Điều 166; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn là bà Bạch Thị Kh.. tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất 11,2m^2 cho nguyên đơn tại thửa tạm số 1 thuộc tờ bản đồ số 28, đất toạ lạc tại Tổ 2, khóm Trà Sư, thị trấn N, huyện Tịnh Biên, An Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04849, xác nhận chuyển quyền tại trang 4 ngày 02/7/2020 cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X... Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên gồm:

+ Đất tính từ các điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3 với diện tích 11,2m^2, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS04849 ngày 22/4/2020 cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

+ Nhà chính và mái che chưa cấp giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà nhưng nằm trong phần đất của Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X.. cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS04849 ngày 22/4/2020.

- Nhà: từ điểm 3,4,7 về 3 diện tích 4,5m^2.
- Mái che: từ điểm 5,6,14,15 về 5 diện tích 6,1m^2.

- *Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập:* Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 04/8/2020; Biên bản định giá tài sản ngày 28/06/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2019.

- *Tại phiên tòa hôm nay*: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.

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 tố tụng:

- Về Thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại khóm Trà Sư, thị trấn N, huyện Tịnh Biên. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào khởi kiện của nguyên đơn về về việc trả lại quyền sử dụng đất, đây là yêu cầu đòi lại tài sản được quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quyền khởi kiện: Trên cơ sở được cấp quyền sử dụng đất được

đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí Tr.., Phạm Kim X.. đứng tên. Ông, bà thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện do chưa xác định được diện tích thực tế nên yêu cầu đều thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu.

[2.2] Về quyền sở hữu: Xét diện tích 208,5 m^2, đất ở tại đô thị, thửa số 119, tờ bản đồ 28 đã được cấp quyền sử dụng đất số CS04849 ngày 22/4/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp đứng tên Lý Thị Đ.., có nguồn gốc được ông Nguyễn Chí Tr.., bà Phạm Kim X.. nhận chuyển nhượng từ bà Lý Thị Đ.., việc chuyển nhượng được thực hiện đúng thủ tục, đã được xác nhận tại trang 4 của giấy chứng nhận đã chuyển quyền cho ông Nguyễn Chí Tr.., bà Phạm Kim X.. vào ngày 02/7/2020, nên ông Tr.., bà X.. là người chiếm hữu có căn cứ thông qua giao dịch dân sự quy định tại điểm c khoản 1 Điều 165 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hiện trạng thể hiện tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/8/2021 xác định:

- Đất: tính từ các điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3 với diện tích 11,2 m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

- Nhà: có 1 nhà chính và mái che chưa cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng nằm trong đất của ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

+ Nhà chính tính từ điểm số 3,4,7 về 3, diện tích 4,5 m^2.

+ Mái che tính từ các điểm số 5,6,14,15 về 5 với diện tích 6,1 m^2.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/06/2021 xác định tại vị trí tranh chấp:

+ Nhà chính: Có một phần vách tường, nền gạch, mái tol gắn liền với nhà chính.

+ Công trình phụ: Có một phần mái che, vách cây, móng cây gắn liền với công trình phụ.

Theo hồ sơ trích lục về việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện:

Tại biên bản xác định mốc ranh giới – mốc giới khu đất ngày 04/7/2000 hiện trạng khu đất của bà Bạch Thị Kh.. có tứ cận ký tên gồm: ông Bạch Văn Ng.. (chủ đất), Phạm Thanh H.., Nguyễn Văn M.., Nguyễn Chí H.. và xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn N. Đồng thời đối với diện tích của ông Nguyễn Chí Tr.., Phạm Kim X..: Tại biên bản xác định mốc ranh giới – mốc giới khu đất ngày 02/11/2012 hiện trạng khu đất của ông Võ Phước S.. (chuyển nhượng cho Lý Thị Đ.. và Lý Thị Đ.. chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí Tr.., bà Phạm Kim X..) theo sơ họa khu đất cũng có ký tứ cận trong đó tứ cận ký tên gồm: các ông, bà Võ Phước S.. (chủ đất), Nguyễn Thị Kh.., Nguyễn Xuân M.., Bạch Thị Kh.. và có sự xác nhận của Ủy ban nhân

dân thị trấn N. Như vậy giữa các bên đã thống nhất, thừa nhận vị trí đất để kê khai cấp chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Đối với diện tích đất của bà Bạch Thị Kh..: Vào ngày 18/08/2005 ông Bạch Văn Ng.., bà Dương Thị Ch.. (cha, mẹ bà Bạch Thị Kh..) được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số H0168Ka, do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp. Tại trang 4 xác nhận chuyển quyền cho bà Bạch Thị Kh.. đứng tên ngày 15/4/2007 đồng thời tại Hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 12/4/2007 thể diện ký hiệu ODT $\frac{45}{165.3}$, chiều ngang mặt trước là 8.74m tiếp giáp Quốc lộ 91, chiều ngang mặt sau là 7.75m tiếp giáp ODT $\frac{42}{132.9}$, chiều dài hướng Bắc là 19.03m tiếp giáp ODT $\frac{41}{298.4}$, chiều dài hướng Nam là 18.97 m tiếp giáp ODT $\frac{44}{361.8}$. Như vậy, so với kết quả bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/8/2021 xác định đất bà Bạch Thị Kh.. đang quản lý, sử dụng là đúng như kê khai ban đầu, không thay đổi cụ thể: tính từ các điểm số 3 đến 17 chiều dài 19,03m; điểm số 10 đến 28 chiều dài 18.97m; điểm số 3 đến 28 chiều ngang mặt sau là 7.75m; điểm số từ 11 đến 17 chiều ngang mặt trước là 8.74m là phù hợp với nhau. Tại công văn số 565/CNTB-KT, ngày 27/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên có thuyết minh bản trích đo hiện trạng khi đất ngày 26/8/2021: *"...Qua kết quả đo đạc thửa 45, các điểm 3, 17, 10, 28, về 3 với diện tích 156,5 m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0168Ka ngày 18/8/2005 (xác nhận chuyển quyền tại trang 4 ngày 18/4/2007) của bà Bạch Thị Kh... Tiến hành kiểm tra, đối chiếu kích thước chu vi không thay đổi, nhưng diện tích giảm 8,8 m^2 do sai số cách tính diện tích trong thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Như vậy, có thể xác định rằng diện tích đất bà Bạch Thị Kh.. được cấp quyền sử dụng là do sai số trong cách tính làm giảm 8,8 m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận số H0168Ka do UBND huyện Tịnh Biên cấp ngày 18/08/2005.

Riêng tại các điểm 3,4,5,15,14,17 về 3 có diện tích 11,2 m^2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/8/2021 xác định là bà sử dụng không đúng với hiện trạng được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Đối với diện tích đất của ông Nguyễn Chí Tr.., bà Phạm Kim X..: tại sơ đồ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02347 ngày 02/8/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho Võ Phước S.., Đặng Thị H.. (giấy kê khai cấp đầu tiên, thửa đất ông Tr.. và bà X.. chuyển nhượng) thể hiện ký hiệu ODT$\frac{119}{208.5}$, chiều ngang mặt trước là 6.68m tiếp giáp Quốc lộ 91, chiều ngang mặt sau là 8.20m tiếp giáp ODT $\frac{41}{89.9}$, chiều dài hướng Bắc là 4.95m và 17.75m và 4.77m tiếp giáp ODT $\frac{38}{308.4}$, chiều dài hướng Nam là 3.98 m và 19.02m và 4.64m tiếp giáp ODT $\frac{45}{165.3}$. So với Bản trích đo hiện trạng

ngày 26/8/2021 kết luận tại các điểm 3,4,5,15,14,17 về 3 có diện tích 11,2 m^2 thuộc giấy chứng nhận số CS04849 cấp ngày 22/4/2020 cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X.. là phù hợp với hồ sơ kê khai và hiện trạng được cấp sử dụng.

Từ lời khai của bà Kh.. cho rằng diện tích đất trên từ năm 1980, có xin phép xây dựng. Tuy nhiên qua xem xét hồ sơ xin cấp phép xây dựng và xác minh tại địa phương thì diện tích bà Kh.. được cấp phép xây dựng diện tích nhà là 92,40 m^2 được bà xây dựng vào năm 2017, còn mái che được bà Kh.. xây dựng sau khi bà Kh.. đã cất nhà ở xong. Đối với mái che phía trước nhà là công trình phụ, tạm tự phát nên không được cấp phép xây dựng. Nhưng nhà bà xây cất thực tế qua kết quả đo đạc là 109 m^2 tại các điểm 3,7,8,29 về 3 là lớn hơn diện tích được cấp phép xây dựng là 16,6 m^2. Như vậy, có căn cứ xác định việc bà Kh.. xây cất nhà chính và mái che lấn chiếm qua diện tích 11,2 m^2 của ông Tr.., bà X.. nên việc bà Kh.. cất lấn chiếm là không có căn cứ pháp luật.

Về quyền yêu cầu: Tại điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015 có nêu *"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản,…"* và tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật"*.

Do đó, bà Kh.. phải tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại hiện trạng sử dụng đất cho ông Tr.., bà X.. tại các điểm điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3 với diện tích 11,2 m^2. Trong đó:

+ Nhà chính: Có một phần vách tường, nền gạch, mái tol tính từ điểm số 3,4,7 về 3, diện tích 4,5 m^2

+ Mái che: Có một phần vách cây, móng cây, mái tol tính từ các điểm số 5,6,14,15 về 5 với diện tích 6,1 m^2.

Theo ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.5] Về rút một phần yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu 8,12 m^2 (19,2 m^2 – 11,2m^2) do chưa qua đo đạc thực tế. Do đó, đình chỉ một phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tranh chấp với bị đơn diện tích 8,12m^2.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá là 700.000 đồng; công đo đạc là 5.391.100 đồng, tổng cộng 6.091.100 đồng do ông Nguyễn Chí Tr.. tạm ứng nộp. Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn bà Bạch Thị Kh.. phải chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 147, 157, 217, 218, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 164, 165, 166, 168, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

- điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn là bà Bạch Thị Kh.. tháo dỡ vật kiến trúc trả lại cho ông Nguyễn Chí Tr.., bà Phạm Kim X.. diện tích đất 11,2 m^2, tại các điểm số 3,4,5,15,14,17 về 3, thửa Tạm 1. Trong đó: Tại nhà chính có một phần vách tường, nền gạch, mái tol tại các điểm 3,4,7 về 3, diện tích 4,5m^2 và một phần mái che vách cây, móng cây, mái tol tại các điểm 5,6,14,15 về 5, diện tích 6,1 m^2, thuộc tờ bản đồ số 28, đất toạ lạc tại Tổ 2, khóm Trà Sư, thị trấn N, huyện Tịnh Biên, An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/8/2021, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04849, cấp ngày 22/04/2020 xác nhận chuyển quyền tại trang 4 ngày 02/7/2020 cho ông Nguyễn Chí Tr.. và bà Phạm Kim X...

(Kèm theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 26/8/2021).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Bạch Thị Kh.. có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tranh chấp với bị đơn diện tích 8,12m^2.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Bạch Thị Kh.. phải hoàn trả cho ông Nguyễn Chí Tr.. số tiền 6.091.100đ *(sáu triệu, lẻ chín mươi mốt ngàn, một trăm đồng)*.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bạch Thị Kh.. phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí.

Ông Nguyễn Chí Tr.., bà Phạm Kim X.. được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* đã nộp theo biên lai thu số

TU/2019/0005959 ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tịnh Biên.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND h.Tịnh Biên;
- Chi cục THADS h. Tịnh Biên;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Lưu HS & VP;

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

Võ Thị Ngọc Mỹ