TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh phúc

Bản án số: 203 / 2017/ DS-ST
Ngày: 25 /8 / 2017
Vụ án tranh chấp dân sự:
" Đòi lại đất bị lấn chiếm"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Quang Bảo**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Đặng Tấn Phước**

2. Ông **Nguyễn Văn Hồng**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Trần Văn Kha** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú tham gia phiên tòa***: Ông **Phạm Hoàng Lưu -** Kiểm Sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện An Phú mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2015/TLST – DS ngày 18/6/2015 về tranh chấp *"Buộc tháo dỡ di dời công trình và vật kiến trúc "* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 342 /2017/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1950

1.2. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm: 1962

Cùng địa chỉ: Ấp An Hưng, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Đinh Văn S**, sinh năm 1964

2.2. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1967;

3.2. Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

3.3. Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1972;

3.4. Bà **Lê Thị P**, sinh năm: 1975

Cùng địa chỉ: Ấp An Thịnh, thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

(Ông N, bà H, ông L có mặt, những người khác có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại Tòa án, ông N và bà M trình bày: Vào năm 1999 ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà P 01 phần đất ngang 10,5m, dài 18,5m, chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền. Trong thời gian này vợ chồng ông S, bà H có hỏi để cất nhờ nhà trên đất, hai bên thống nhất khi ông bà cần sẽ di dời trả lại.

Đến ngày 31/10/2014 ông N, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04299 mang tên Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị M, diện tích 100.1m^2. Khi tiến hành đo đạc chuyển quyền sử dụng, ông N, bà M phát hiện ông S, bà H nhổ trụ ranh cắm lại và xây dựng lấn chiếm qua đất của ông ở hướng Đông là 04 mét.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 10/10/2016, ông N và bà M khai: quá trình chờ kết quả giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, ông S cất thêm mái che, lắp đặt đồng hồ nước, trồng thêm nhiều cây kiểng trong chậu và làm thay đổi mốc ranh ban đầu mà chưa hỏi ý kiến vợ chồng ông. Do vậy ông bà yêu cầu ông S, bà H khôi phục lại như ban đầu, tháo dỡ mái che, đồng hồ nước.

- Ông Đinh Văn S, bà Lê Thị H trình bày: Nguồn gốc đất là do cha ông L để lại, tôi cất nhà từ năm 1994 đến nay, sau này ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông N, vợ chồng ông bà không hề hay biết. Đến khi ông N yêu cầu di dời, qua tìm hiểu ông bà được biết diện tích ông N, bà M nhận chuyển nhượng có chiều ngang 5,55m và dài từ cổng trường Trung học cơ sở đến sát vách nhà ông bà. Như vậy, ông bà không hề lấn chiếm hay phạm vào đất của ông N, bà M nên không đồng ý di dời, tháo dỡ.

- Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị P trình bày: khoảng năm 1998 ông bà có chuyển nhượng cho ông N 01 phần đất thổ cư, diện tích không nhớ do quá lâu với giá 5.000.000 đồng, giới hạn là giáp với cửa trường học cơ sở An Phú, phía giáp với trường tiểu học, phần còn lại đến sát vách nhà bà H. Khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ninh có sự chứng kiến của ông L và bà H đã cất nhà trước đó. Nay đối với yêu cầu của ông N ông bà không có ý kiến.

- Bà Nguyễn Thị B trình bày: ông N yêu cầu bà di dời đồng hồ nước đang đặt nhờ trên phần đất của bà H, bà đồng ý nhưng do không có đường ống chính nên khó di dời ra ngoài, nay xin dời sát vách nhà bà H.

- Bà Lê Thị N trình bày: bà và bà H là chị em ruột. Năm 1994 bà và bà H đã cất nhà sinh sống tại khu vực tranh chấp, việc mua bán đất giữa ông N với ông L bà không hay biết. Nay bà không đồng ý di dời đồng hồ nước như yêu cầu của phía ông N vì phần đất mà ông N mua không vướng vào đồng hồ nước của bà, bà Ba B và ông S.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và phối hợp với cơ quan chuyên môn đo đạc định vị đối với phần đất tranh chấp, kết quả như sau: Các điểm 7, 8, 9, 2, 12 phần đất thuộc GCNQSDĐ số CH4298 mang tên Nguyễn Văn N. Phần nhà lấn qua đất của ông N ở các điểm 3, 4, a, 12 là mái che tạm của bà H chiếm diện tích 3,7 m^2. Riêng các điểm a, 5, 6, 12 diện tích 0.4m^2 là mái che tạm của bà H không phạm vào đất ông N. Các đồng hồ nước của bà B, bà N không phạm vào đất.

Theo biên bản thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp ngày 27/10/2015, nguyên đơn và bị đơn thống nhất như sau: Giá đất tại khu vực tranh chấp có giá 1.200.000 đ/m^2, cụ thể 3.7m^2 x 1.200.000 đồng = 4.440.000 đồng.

Tại phiên tòa: ông N bổ sung chứng cứ là Tờ tự thuận ngày 08/5/1999, ông L bổ sung chứng cứ mới là hồ sơ kỹ thuật khu đất lập vào tháng 12/2002.

Ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện: ông chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất nđã lấn chiếm ngoài ra không yêu cầu gì khác, không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời hoặc tháo dỡ. Thống nhất với kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Phú.

Bà H cho biết mái che cất năm nào bà không nhớ nhưng khi bà sửa nhà và cất mái che thì không hay biết việc ông N mua đất của ông L. Việc sửa nhà bà không có hỏi qua ông L nhưng cho rằng ông L cho ở vĩnh viễn. Bà thừa nhận là ở nhờ trên đất của ông L nhưng sau đó lại nại rằng đây là đất của ông bà nên có quyền ở, xây dựng tùy ý và không biết phần đất đang ở nhờ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Bà H không thừa nhận việc lấn chiếm, không đồng ý tháo dỡ mái hiên.

Ông L cho biết ông không có xin cấp hộ khẩu riêng cho bà H, năm 2001 thì phần đất này bỏ trống không có cất nhà, bà H không hỏi xin ý kiến ông việc cất nhà, sửa nhà nhưng do nghĩ là anh em nên ông không tranh chấp

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa như sau: Đối với Thẩm phán, quá trình giải quyết vụ án đã xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ là đúng pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi, thủ tục xét xử được đảm bảo. về việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ và hợp pháp.

Về nội dung vụ án: căn cứ vào biên bản hiện trạng đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện phần mái che của bà H, ông S lấn qua phần đất ông N là 3,7 m^2 . Do vậy đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà M buộc ông Sáu, bà Hường tháo dỡ mái che, trả lại diện tích đất lấn chiếm.

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 sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông N, bà M yêu cầu ông S, bà H trả lại phần đất lấn chiếm, tháo dỡ mái che, di dời đồng hồ nước phạm vào đất, do vậy HĐXX xác định đây là tranh chấp dân sự về việc "Đòi lại đất bị lấn, chiếm và tranh chấp không gian đất". Vụ án đã được hòa giải ở cơ sở; đối tượng tranh chấp là đất đã được cấp chứng nhận QSD đất nên thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Các ông, bà Đinh Văn S, Lê Thị N, Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các ông, bà.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ đơn khởi kiện ban đầu và quá trình tố tụng, ông N, bà M chỉ yêu cầu ông Đinh Văn S và bà Lê Thị H trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích chưa xác định, sau đó ông bà có bổ sung yêu cầu buộc vợ chồng ông S phải tháo dỡ mái che tạm và đồng hồ nước, cây trồng phạm vào đất của ông bà. Ông S, bà H cho rằng ông bà sử dụng đất không vi phạm vào phần đất của vợ chồng ông N nên không đồng ý tháo dỡ mái che và di dời đồng hồ nước.

Xét thấy: yêu cầu buộc di dời đồng hồ nước, cây trồng của vợ chồng ông M là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và tại biên bản ghi lời khai ngày 29/3/2016 cũng như tại phiên tòa ông N cũng xác định là rút lại phần yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án. Trường hợp ông N, bà M có yêu cầu thì sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

Căn cứ vào bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 26/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện một phần mái che tạm của ông S, bà H phạm vào không gian đất của ông N, bà M với diện tích 3,7m^2 . Do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà M; buộc ông S, bà H có nghĩa vụ tháo dỡ mái che tạm có vị trí là các điểm 3, 4, a, 12 và trả lại phần không gian bị lấn chiếm có diện tích là 3,7m^2 theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Phú.

[3] Về chi phí hỗ trợ di dời, tháo dỡ: Ông N, bà M không đồng ý hỗ trợ bất cứ chi phí nào để tháo dỡ mái che tạm, HĐXX nhận thấy diện tích mái che tạm không lớn (3,7m^2), có kết cấu đơn giản nên việc tháo dỡ không gặp khó khăn và ông S, bà H cũng không yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của ông N – bà M được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đinh Văn S và bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do phải trả trả lại đất theo kết quả định giá. Đất có giá trị 1.200.000 đ/m^2.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn 96.596 đồng chi phí đo đạc theo Hóa đơn bán hàng số 0089207 ngày 08/7/2015 của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện An Phú.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 227, 273 và 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 169 và 175 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử*:*

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Đinh Văn S và bà Lê Thị H trả lại phần không gian đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng là mái che tạm có diện tích 3,7 m^2 nằm lấn qua phần đất của ông N, bà M có vị trí là các điểm 3, 4, a, 12 theo kết quả đo đạc ngày 26/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện An Phú.

Về án phí*:* Ông N – bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông N – bà M 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0008120 ngày 18/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú. Ông S– bà H chịu 220.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Ông S, bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N, bà M 96. 596 (chín mươi sáu ngàn năm trăm chín mươi sáu) đồng chi phí đo đạc.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn trên kể từ khi nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

***Nơi gửi*:**
- TAND tỉnh AG;
- VKS H. AP;
- THA H. AP;
- Các đương sự;.
- Lưu HS + VP.

Nguyễn Quang Bảo