

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 126/2023/DS-ST

Ngày: 03-7-2023

V/v: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quốc Việt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Mỹ Hương

2. Ông Phạm Ngọc Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Võ Phan Hưng - Kiểm sát viên

Ngày 03 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 384/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 206/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Thị Kiều M**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: **Số A, khóm E, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.**

Người đại diện hợp pháp của bà **M**: Bà **Võ Dương Trần Thu T**, sinh năm 1985. Địa chỉ: **số B, Nguyễn Tất T1, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang** (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2022). Điện thoại: 0917.413.095

- Bị đơn: Ông **Lê Phương T2**, sinh năm 1971.

Hộ khẩu thường trú: 12Q3, **khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.**

Địa chỉ: **Số A, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.** Điện thoại: 0393.706161

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phan Ngọc D**, sinh năm 1967

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1958

Cùng địa chỉ: Số C, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Ông Nguyễn Thanh X, sinh năm 1978

4. Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

5. Ông Huỳnh Công T3, sinh năm 1966

6. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Điện thoại: 0817172172; 0888.261157

7. Bà Ngô Thị Mỹ D1, sinh năm 1958

Địa chỉ: C, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

8. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1974

Địa chỉ: số I, đường H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

(Tại phiên tòa có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc như sau: Bà Huỳnh Thị N (đại diện) vào ngày 29/01/2008 diện tích 74,6 m² được cấp lần đầu; năm 2010 bà N tách thửa bán cho ông Trần Quang T5, Nguyễn Ánh L 35 m², bà N còn lại diện tích 39,6 được cấp giấy chứng nhận ngày 30/1/2011; ngày 28/3/2014 N, G bán cho bà Ngô Thị Mỹ D1; ngày 09/9/2014 bà Ngô Thị Mỹ D1 bán cho Châu Ngọc D2; bà Châu Ngọc D2 bán cho Nguyễn Thị Mỹ D3; ngày 12/3/2021 bà Nguyễn Thị Mỹ D3 bán cho bà Võ Thị Kiều M. Bà M2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11179 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 7/4/2021, diện tích 39.6m², thửa đất số 13, tờ bản đồ 66, loại đất ODT.

Ngày 01/10/2021 ông T2 mua phần đất giáp ranh bằng giấy tay, trên đất có căn nhà, do đất cây lâu năm nên không tách thửa được, không chuyển nhượng sang tên được. Hiện trạng trước đó giữa 02 căn nhà có khoảng cách, khi bà cất nhà có chừa một khoảng trống và không cất hết đất. Sau khi ông T2 mua nhà kế bên thì sửa lại, xây cất thêm hàng rào, làm mái tiền chế, vách tole lấn chiếm qua phần đất bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà khởi kiện yêu cầu trả lại cho bà phần đất ông T2 xây dựng lấn chiếm, bà được sử dụng đủ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận.

Bà M yêu cầu ông Lê Phương T2 tháo dỡ di dời các vật kiến trúc, trả lại cho bà phần đất có diện tích 6,7 m² được giới hạn bởi các điểm 32, 39, 13, 14, 38, 35 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 11179 do Sở tài nguyên

và môi trường tỉnh A cấp ngày 07/4/2021 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do công ty TNHH Đ xác lập.

Theo đơn khởi kiện bà M yêu cầu tháo dỡ di dời phần vật kiến trúc trả lại cho bà phần đất lấn chiếm khoảng 10m², do chưa đo đạc cụ thể nên bà yêu cầu diện tích này. Bà rút lại không yêu cầu giải quyết đối với diện tích 10 m² - 6,7 m² = 3,3 m².

Bị đơn ông T2 trong quá trình tố tụng trình bày:

Phần nhà đất ông Lê Phương T2 mua ngày 01/10/2021 có nguồn gốc ban đầu của ông D, bà P (được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH004032 ngày 21/11/2013, diện tích 477,9 m² đất CLN); ngày 07/5/2014 ông D, bà P làm giấy tay bán cho ông X, bà H với diện tích 99,6 m², giá 100.000.000 đồng; cùng ngày 07/5/2014 D3 bán giấy tay cho X diện tích 99,6 m², giá 100.000.000 đồng; thực chất là D, P bán cho D3; D3 bán lại cho X, H nhưng làm giấy cùng ngày và D, P bán trực tiếp cho X, H; ngày 19/7/2014 X, H bán giấy tay cho T3, Mền diện tích 99,6 m², giá 28.000.000 đồng. Đến ngày 01/10/2021 T3, M3 bán giấy tay cho T2 diện tích 99,6 m², giá 750.000.000 đồng.

Hiện trạng khi ông T2 mua có căn nhà trên đất, sau khi mua ông sửa chữa căn nhà, xây hàng rào và làm thêm mái che, vách tole. Ông đồng ý trả lại phần đất đã xây dựng vật kiến trúc lấn chiếm trên phần đất bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M phải phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M cho ông giữ; bà M phải mời địa chính đo đạc lại để cắm vị trí phần đất; sau khi có vị trí phần đất, bà M có nhu cầu sửa chữa nhà phải báo cho ông biết trước 03 tháng và có biên bản Tòa xác nhận “tôi trả phần đất này cho bà M”; sau khi ông trả đất cho bà M, ông có sang nhượng phần đất của ông cho ai thì bà M phải ký giáp ranh cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3 trong quá trình tố tụng trình bày:

Nguồn gốc đất ông bán cho ông T2 như nội dung ông T2 trình bày và không tranh chấp đối với nội dung vụ án

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T4 trong quá trình tố tụng có văn bản trình bày ý kiến:

Nguồn gốc đất ông bán cho ông T2 như nội dung ông T2 trình bày, ông có cùng hợp tiền mua với ông T2 bằng hợp đồng miệng để mua đất của ông T3, ông không tranh chấp đối với nội dung vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có văn bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông **Lê Phương T2** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời mái che có kết cấu: nền gạch men, khung sắt tiền chế, trụ xây gạch, vách gạch + tole, mái tole và toàn bộ các vật kiến trúc có trên phần đất 6,7 m²; trả lại cho bà **Võ Thị Kiều M** diện tích 6,7 m² được giới hạn bởi các điểm 32, 39, 13, 14, 38, 35 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do **công ty TNHH Đ** xác lập ngày 24/3/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, đây là tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú và sinh sống tại **thành phố L, tỉnh An Giang**. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Nguyên đơn ủy quyền cho bà **Võ Dương Trần Thu T**, văn bản ủy quyền phù hợp quy định pháp luật. Bà **T** tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền quy định tại Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt theo thủ tục chung.

[1.4] Đối với diện tích chênh lệch $10 \text{ m}^2 - 6,7 \text{ m}^2 = 3,3 \text{ m}^2$, bà **M** rút lại không yêu cầu giải quyết sẽ được xem xét đình chỉ xét xử theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Đối với bà Phó Phương Uyên chung sống như vợ chồng với ông **T2**, không đăng ký kết hôn, không đăng ký cư trú nơi tài sản tranh chấp, việc xây dựng sửa chữa mái che do ông **T2** trực tiếp thực hiện không liên quan đến bà **U**. Xét thấy, không cần thiết đưa bà **U** vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà **M** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11179 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A** cấp ngày 07/4/2021, diện tích 39.6m², thửa đất số 13, tờ bản đồ 66, loại đất ODT. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận 39,6 m² cho bà **M** nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2023 và bản trích đo hiện trạng khu đất do **công ty TNHH Đ** xác lập ngày 24/3/2023 thể hiện ông **T2** xây dựng mái che có kết cấu: nền gạch men, khung sắt tiền chế, trụ xây gạch, vách gạch + tole, mái tole lấn chiếm phần đất bà **M** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6,7 m² được giới hạn bởi các điểm 32, 39, 13, 14, 38, 35. Bà **M** yêu cầu ông **T2** tháo dỡ toàn bộ các

vật kiến trúc có trên đất, trả lại cho bà 6,7 m². Yêu cầu khởi kiện của bà **M** có căn cứ, phù hợp theo quy định pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[2.2] Ông **T2** là người sửa chữa nhà và mái che sau khi mua lại nhà đất từ ông **T3**, bà **M3**, hiện là người trực tiếp quản lý sử dụng mái che và nhà. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông đồng ý tháo dỡ nhưng đưa ra các điều kiện: Bà **M** phải phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **M** cho ông giữ; bà **M** phải mời địa chính đo đạc lại để cắm vị trí phân đất; sau khi có vị trí phân đất, bà **M** có nhu cầu sửa chữa nhà phải báo cho ông biết trước 03 tháng và có biên bản Tòa xác nhận “tôi trả phần đất này cho bà **M**”; sau khi ông trả đất cho bà **M**, ông có sang nhượng phần đất của ông cho ai thì bà **M** phải ký giáp ranh cho ông; chi phí tháo dỡ để trả lại đất cho bà **M**, bà **M** phải chịu. Đối với các đề nghị của ông **T2** không được xem xét chấp nhận, việc tháo dỡ di dời sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét thực hiện theo quy định pháp luật, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 600.000 đồng + chi phí đo đạc 3.900.000 đồng + chi phí thẩm định giá 4.000.000 đồng. Các chi phí này có hóa đơn, chứng từ với tổng số tiền là 8.500.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của bà **M** được chấp nhận nên ông **T2** có trách nhiệm trả lại bà **M** chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **M** thuộc trường hợp được miễn tiền án phí. Ông **T2** có trách nhiệm nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 105; Điều 115; Điều 163; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị Kiều M**.

[1.1] Buộc ông **Lê Phương T2** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời mái che có kết cấu: nền gạch men, khung sắt tiền chế, trụ xây gạch, vách gạch + tole, mái tole và toàn bộ các vật kiến trúc có trên phần đất 6,7 m²; trả lại cho bà **Võ Thị Kiều M** diện tích 6,7 m² được giới hạn bởi các điểm 32, 39, 13, 14, 38, 35 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do **công ty TNHH Đ** xác lập ngày 24/3/2023. Phần đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 11179 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A** cấp ngày 7/4/2021 cho bà **Võ Thị Kiều M**

[1.2] Đình chỉ xét xử đối với việc bà **M** rút lại yêu cầu đối với diện tích chênh lệch khi khởi kiện và khi đo đạc thực tế là $10\text{ m}^2 - 6,7\text{ m}^2 = 3,3\text{ m}^2$.

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông **Lê Phương T2** có trách nhiệm hoàn trả cho bà **Võ Thị Kiều M** số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu, năm trăm ngàn đồng)

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Lê Phương T2** có trách nhiệm nộp 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Võ Thị Kiều M** thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng án phí, án phí

[3] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

(Đã giải thích điều 26 Luật thi hành án)

Nơi nhận:

- Các đương sự “Đề thi hành”;
- VKSND – TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng./.

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

Nguyễn Minh Quốc Việt

