

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 109/2018/DS-ST

Ngày: 03-7-2018

V/v Tranh chấp về đòi
lại quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lý Khắc Chung

Ông Đỗ Sơn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tâm Nhân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang là Kiểm sát viên

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 03 tháng 07 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 04 năm 2017 về việc Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2018/QĐXX ST - DS ngày 16 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Trung H, sinh năm 1974

2. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1973

Cùng cư trú: Số 212, tổ 06, ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang.

- Bị đơn: Ông Lê Th Q, sinh năm 1952 nơi cư trú: Tổ 01, ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1954 nơi cư trú: Tổ 01, ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 3 năm 2017 và lời khai của nguyên đơn ông Trần Trung H và bà Lê Thị Th trình bày: Vợ chồng ông bà có 186,7m² đất ở thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã Mỹ Phú, huyện châu Phú, An Giang theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H01767hF do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 10/05/2006. Năm 2016, phát hiện ông Lê Th Q xây dựng nhà kiên cố lấn chiếm đất ông bà có tranh chấp thì ông Q cam kết nếu lấn chiếm ông sẽ đập bỏ. Cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc xác định nhà ông Q xây dựng lấn chiếm. Nay ông bà yêu cầu ông Q phải tháo dỡ nhà sau xây lấn chiếm 0,6m dài 8m và nhà bếp lấn chiếm 3m dài 4m trả lại hiện trạng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản tự khai ngày 28/03/2018 và lời khai bị đơn ông Lê Th Q trình bày: Ông có căn nhà khung gỗ lợp tole đã xây cất từ năm 1982, còn nhà sau bê tông cốt thép xây dựng năm 2016. Nhà của ông được xây cất trên đất của ông Lê Văn Du (ông nội ông) chết để lại 03 công đất thổ cư. Trước đây nhà nước quản lý 03 công đất ông Du để làm trường học nhưng ông xin lại được. Ông có xin phép cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Nhà nước chỉ cho ông đăng ký 336m² nhưng đến nay ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn bà Lê Thị Th là con của chú ông tên Lê Văn Bự, bà Th có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì ông không biết. Nhà của ông đã xây cất từ năm 1982 nhưng bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn nhà của ông là không đúng. Ông chỉ xây dựng nhà trong phạm vi đất của ông 336m², không lấn chiếm đất ông H bà Th. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H bà Th buộc ông tháo dỡ nhà trả đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim V trình bày: Bà là vợ của ông Q, bà thống nhất theo trình bày của ông Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:

+Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên Chánh án chưa ban hành Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử là chưa đảm bảo thủ tục theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc vi phạm trên không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án.

+Về việc giải quyết vụ án: Ông H bà Th có diện tích 186,7m² tọa lạc ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 14 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/2006. Ông Q có diện tích 235,6m² tọa lạc ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 14 được Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2005. Căn cứ vào bản đồ hiện trạng đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú ngày 09/5/2018 thể hiện nhà ông Q cất lấn chiếm nhà sau 1,76m², nhà bếp 12,4m², sân nước 1,9m². Tại biên bản hòa giải ngày 12/01/2017 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Phú, ông Q đồng ý tháo dỡ nhà sau lấn chiếm, còn nhà bếp ông chỉ đồng ý tháo dỡ khi ông H bà Th hỗ trợ cho ông 50.000.000 đồng. Từ đó, có cơ sở để xác định ông Q có lấn chiếm đất của ông H bà Th nên ông H bà Th yêu cầu ông Q tháo dỡ nhà trả lại đất lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận. Việc ông Q nại ra việc bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không ký tứ cận, nhà bếp ông xây cất từ năm 1982 nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà Th có vợ ông Q bà V ký tên, do đó ông Q khiếu

nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà Th là không có cơ sở xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Th và ông Q là anh em chú bác; đất bà Th đứng tên nằm giáp ranh đất của ông Q cất nhà ở cùng tọa lạc ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang có nguồn gốc của ông Lê Văn Du (ông nội bà Th ông Q) để lại. Năm 2000, khi nhà nước đo đạc đại trà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên tự thỏa thuận với nhau chia đất ông Du. Theo đó, bà Th được chia 186,7m², ông Q được chia 235,6m²; cả hai đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 09/5/2018 xác định nhà ông Q cất lần qua đất bà Th gồm 03 phần: nhà bếp lần chiếm 12,4m², sân nước lần 1,9m² và nhà sau lần 1,76m².

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Q cho rằng ông cất nhà bếp ổn định từ năm 1982 đến nay, nhà sau ông mới xây dựng năm 2016 nhưng nằm trong đất của ông 336m², không lấn đất bà Th. Đất của ông 336m² không phải 235,6m² và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không ký tên tứ cận vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th.

[2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị Th và đất ông Lê Th Q đều có Biên bản đo đạc xác định ranh giới đất. Cả hai biên bản trong hai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Th và ông Q được lập cùng ngày 08-12-2000 đều có chữ ký của người giáp ranh tứ cận. Theo đó, biên bản đo đạc xác định ranh giới đất bà Th có tứ cận giáp ranh là ông Lê Th Q do vợ là bà Nguyễn Thị Kim V ký tên; còn biên bản đo đạc ranh giới đất ông Q có tứ cận là bà Th ký tên. Và tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất lập năm 2002 ông Q xin kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 235,6m² có nguồn gốc ông nội Lê Văn Du cho năm 2000. Ông Q đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 235,6m² thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 14 theo giấy số H01012hF do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 10-11-2005. Còn đất bà Th có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05-10-2005 và được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 186,7m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 14 theo giấy số H01767hF do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 10-5-2006. Như vậy, vào thời điểm kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q và bà Th đều biết được mốc ranh giới đất của mình và ông Q hoàn toàn không khiếu nại diện tích ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, tại biên bản hòa giải ngày 12-01-2017 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Phú và biên bản hòa giải ngày 20-7-2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú ông Q đều thừa nhận việc ông cất nhà sau năm 2016 và nhà bếp lần chiếm qua phần đất của ông H bà Th. Ông Q đồng ý tháo dỡ phần nhà mới xây cất trên đất, còn phần nhà bếp thì yêu cầu bà Th hỗ trợ 50.000.000 đồng để ông tháo dỡ. Từ đó, có đủ cơ sở xác định ông Q cất nhà bếp, nhà sau, sân nước lần chiếm qua đất của vợ chồng ông H bà Th. Vì vậy, ông H bà Th yêu cầu ông Q tháo dỡ nhà trả đất là có căn cứ chấp nhận. Về việc ông Q cho rằng đất ông 336m², ông cung cấp chứng cứ là giấy xác nhận ngày 25/5/1982 có nội dung là anh em chú bác trong tộc họ giao cho ông Q ở, gìn giữ mồ mã ông bà, đây

không phải là chứng cứ chứng minh ông được chia đất 336m² nên không có cơ sở chấp nhận. Nhà bếp và sàn nước nhà của vợ chồng ông Q bà V là nhà khung gỗ, lợp tol việc tháo dỡ nhà bếp, sàn nước không làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà chính nên buộc ông Q bà V phải tháo dỡ (hoặc di dời) nhà bếp có diện tích 12,4m² và sàn nước diện tích 1,9m² trả lại cho ông H và bà Th 14,3m² (12,4m² + 1,9m²) đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01767/fF do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 10/05/2006 gồm các điểm 22,9,10,13,14,23 và các điểm 10,11,12,13 của bản đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 09/5/2018. Riêng nhà sau ông Q bà V lấn chiếm 1,76m² lẽ ra phải tháo dỡ nhưng do nhà có kết cấu bê tông cốt thép, diện tích lấn chiếm nhỏ, nếu tháo dỡ sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng đến căn nhà của ông Q bà V nên cần ổn định cho ông Q bà V được tiếp tục sử dụng. Ông Q bà V có nghĩa vụ trả tiền giá trị 1,76m² đất cho ông H bà Th theo giá thị trường là 2.200.000 đồng/m², số tiền 3.872.000 đồng.

[3]Về án phí, chi phí tố tụng:

Ông Q và bà V lẽ ra phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông bà là người cao tuổi (trên 60 tuổi), theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án nên ông Q bà V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H bà Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Q và bà V cùng phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm tiền do đặc 674.300 đồng, tiền định giá tài sản 1.000.000 đồng và tiền trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100.000 đồng, tổng cộng 1.774.300 đồng. Ông H bà Th đã nộp các khoản tiền này nên ông Q và bà V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H bà Th 1.774.300 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung H và bà Lê Thị Th.

Buộc ông Lê Th Q và bà Nguyễn Thị Kim V có nghĩa vụ tháo dỡ (hoặc di dời) nhà bếp diện tích 12,4m² và sàn nước diện tích 1,9m² trả lại cho ông Trần Trung H và bà Lê Thị Th 14,3m² (12,4m² + 1,9m²) đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01767/fF do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 10/05/2006 gồm các điểm 22,9,10,13,14,23 và các điểm 10,11,12,13 của bản đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 09/5/2018.

Buộc ông Lê Th Q và bà Nguyễn Thị Kim V có nghĩa vụ trả giá trị 1,76m² đất cho ông Trần Trung H và bà Lê Thị Th số tiền 3.872.000 (ba triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng)

Ông Lê Th Q và bà Nguyễn Thị Kim V được tiếp tục sử dụng 1,76m² đất gồm các điểm 18,19,20,21 của bản đồ hiện trạng thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 09/5/2018.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không Th toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất chậm Th toán theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Q và bà V được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H và bà Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại ông H và bà Th tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013504 ngày 24/4/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Q và bà V cùng phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm tiền đo đạc 674.300 đồng, tiền định giá tài sản 1.000.000 đồng và tiền trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 100.000 đồng, tổng cộng 1.774.300 đồng. Ông Q và bà V có nghĩa vụ hoàn lại cho ông H và bà Th 1.774.300 (một triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn ba trăm đồng)

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án này 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 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

Trần Thế Văn