TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2021/DS-ST
Ngày: 23/4/2021.
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên toà: Ông **Trịnh Hữu Chinh**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Văn Bé Hai**

2. Bà **Hồ Thị Mai Hương**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Võ Thị Kim Hoa** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:* Bà **Võ Thị Bích Phượng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/4/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 838/2020/TLST-DS, ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 56/2021/QĐST-DS ngày 06/4/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Lê Văn H**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 24/16, tổ 16, ấp B, xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: **Phan Thị L**, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Tổ 16, ấp B, xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan:

Phan Thị L1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 24/16, tổ 16, ấp B, xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trương Ngọc T, sinh năm 1966;

Trương Ngọc T1, sinh năm 1989;

Trương Thị T2, sinh năm 1992;

Ông T, anh T1 và chị T2 cùng ủy quyền cho bà Phan Thị L, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp B, xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H, bà L và chị L1 đều có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 786m^2, thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 24, (trong đó đất ở tại nông thôn diện tích 300m^2, đất trồng cây lâu năm 486m^2) đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Trong quá trình sử dụng bà L đã cất nhà qua phần đất của ông ngang 3,3m, dài 8,4m, diện tích lấn chiếm 27,72m^2; ông đã nhiều lần yêu cầu bà L di dời nhà trả đất cho ông nhưng bà L và gia đình không đồng ý.

Nay ông yêu cầu bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại cho ông phần đất chiều ngang 3,3m, dài 8,4m, diện tích lấn chiếm 27,72m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, do hộ Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là ông yêu cầu bà L, ông T, anh T1 và chị T2 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại cho ông diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, ông không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị L (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T, anh T1 và chị T2) trình bày: Bà thừa nhận bà và gia đình bà có làm một phần mái che và xây dựng một phần căn nhà trên đất của ông H như nội dung ông H trình bày. Nay bà và gia đình bà đồng ý trả giá trị đất theo giá thị trường cho ông H đối với diện tích bà và gia đình bà đã xây dựng một phần mái che và cất một phần căn nhà trên đất của ông H; bà và gia đình không đồng ý tháo dỡ, di dời một phần mái che và một phần căn nhà để trả đất cho ông Lê Văn H. Ngoài ra, bà không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phan Thị L1 trình bày: Chị là vợ của ông H, chị thống nhất với nội dung trình bày của ông H. Ngoài ra, chị không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

**** Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:***

- Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ Lê Văn H (bản photo);

+ Biên bản hòa giải ngày 25/6/2020 (photo có xác nhận);

+ Biên bản hòa giải ngày 17/12/2019 (photo có xác nhận);

+ Biên bản hòa giải ngày 08/10/2019 (photo có xác nhận);

+ Biên bản hòa giải ngày 02/8/2019 (photo có xác nhận);

+ Văn bản cung cấp thông tin + Trích lục bản đồ địa chính cùng ngày 04/3/2020 (bản chính);

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào.

- Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

+ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 14/12/2020 (bản chính);

+ Biên bản định giá tài sản ngày 30/12/2020 (bản chính).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu về việc chấp hành thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, việc chấp hành thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Hội đồng xét xử là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau: Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận một phần căn nhà, một phần mái che và một phần cái sân của bị đơn làm trên đất của nguyên đơn và bị đơn đồng ý trả giá trị diện tích đất đang tranh chấp theo giá thị trường cho nguyên đơn là 500.000đồng/m^2 (giá của Hội đồng định giá là 280.000đồng/m^2). Đồng thời, phía nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm bị đơn xây dựng nhà, làm mái che và sân phía trước thì nguyên đơn biết nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên 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 quan hệ pháp luật, xét thấy: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, lời trình bày của các đương sự cũng như hiện trạng phần phất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chứ không phải là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất như thụ lý vụ án ban đầu.

[2] Về thẩm quyền, xét thấy: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; đồng thời tài sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng, xét thấy: Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất xác định các bên chỉ tranh chấp diện tích đất đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, do hộ Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp diện tích đất nào khác và cũng chỉ tranh chấp quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác; các đương sự cũng xác định trong vụ án này chỉ liên quan đến những đương sự trên, không liên quan đến đương sự nào khác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên hiện nay ông H đang quản lý, không có thế chấp hay cầm cố cho ai. Các đương sự cũng đều thống nhất với các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2020 và sơ đồ đo đạc cùng ngày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh và kết quả định giá của Hội đồng định giá.

[4] Về thời hiệu khởi kiện, xét thấy: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 của Bộ luật dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Tại đơn khởi kiện ông Lê Văn H yêu cầu bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc Thành, anh Trương Ngọc Thanh và chị Trương Thị Thảo phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại cho ông phần đất chiều ngang 3,3m, dài 8,4m, diện tích lấn chiếm 27,72m^2, thuộc một

phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, do hộ Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là ông yêu cầu bà L, ông Thành, anh Thanh và chị Thảo phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại cho ông diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

Còn đối với yêu cầu bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc Thành, anh Trương Ngọc Thanh và chị Trương Thị Thảo phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại cho ông H diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, do hộ H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ một phần, bởi lẽ: Tại phiên tòa, bà L thừa nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh là của ông Lê Văn H và ông H đã được cấp quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất thì bà L và gia đình đã xây dựng (cất) một phần nhà, một phần mái che và một phần sân phía trước nhà sang (qua) phần đất của ông H như ông H trình bày. Căn nhà bà và gia đình xây dựng sang phần đất của ông H là căn nhà cấp 4, bê tông cốt thép được xây dựng vào năm 2013 gắn liền với một phần mái che phía trên không gian cũng như một phần sân phía trước. Tuy nhiên, tại thời điểm bà và gia đình xây dựng nhà thì hai bên gia đình đang hòa thuận (thuận thảo), không có mâu thuẫn gì (chị L1 và ông H là em ruột và em rễ bà) nên bà và gia đình có hỏi ông H, chị L1 về việc xây dựng nhà và được ông H, chị L1 cho xây dựng, không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Nay bà và gia đình đồng ý trả giá trị phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24 theo giá thị trường là 500.000đồng/m^2 cho ông H (giá của Hội đồng định giá là 280.000đồng/m^2); bà và gia đình không đồng ý tháo dỡ, di dời một phần mái che phía trên không gian và một phần của căn nhà để trả lại đất cho ông H, vì tháo dỡ, di dời sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà và giá trị của căn nhà. Xét việc bà L và gia đình bà L đồng ý trả giá trị phần đất đang tranh chấp cho ông H với giá 500.000đồng/m^2 cao hơn giá đất của Hội đồng định giá là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên ghi nhận.

Đồng thời, tại phiên tòa ông H cũng thừa nhận căn nhà của bà L được xây dựng vào năm 2013, loại nhà cấp 4, được xây dựng bằng bê tông cốt thép, phía trên có một phần mái che gắn với căn nhà, phía trước có một phần sân; phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, hộ ông H được cấp quyền sử dụng đất. Tại thời điểm bà L xây dựng nhà thì ông và chị L1 (vợ ông H) biết việc bà L xây dựng

nhà trên đất của ông nhưng vợ chồng ông không có ngăn cản hay tranh chấp gì, lúc đó hai gia đình đang hoà thuận (thuận thảo), chưa có mâu thuẫn. Mặt khác, ông H cũng thừa nhận việc tháo dỡ, di dời một phần căn nhà và phần mái che phía trên sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà và làm cho căn nhà mất giá trị. Do đó, việc ông H yêu cầu bà L, ông Thành, anh Thanh và chị Thảo có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần mái che và một phần của căn nhà để trả lại cho ông H diện tích đất đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24 là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Xét lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh là có căn cứ để chấp nhận (như đã phân tích ở trên).

[7] Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra, thì các đương sự không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H; bà L, ông T, anh T1 và chị T2 phải có nghĩa vụ trả cho ông H giá trị diện tích đất đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24 với số tiền 11.150.000đồng.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 3.983.000đồng; ông Lê Văn H phải chịu 1.991.500đồng; bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 có nghĩa vụ L1 đới phải chịu 1.991.500đồng(đã nộp và chi xong), nhưng do ông H đã nộp tạm ứng nên thu của bà L, ông T, anh T1 và chị T2 để trả lại cho Lê Văn H.

[10] Về án phí: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004338 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

+ Bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 có nghĩa vụ L1 đới phải chịu 557.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai; Điều 155 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 phải có nghĩa tháo dỡ, di dời một phần mái che và một phần của căn nhà để trả lại cho ông H diện tích đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do hộ Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 22,3m^2, thuộc một phần thửa 203, tờ bản đồ số 24, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, từ mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M 1, đất tọa lạc tại xã B1, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do hộ Lê Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2020 và sơ đồ đo đạc cùng ngày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh).*

- Buộc bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 phải có nghĩa vụ L1 đới trả cho ông Lê Văn H số tiền 11.150.000đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự.

- Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 3.983.000đồng; ông Lê Văn H phải chịu 1.991.500đồng; bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 có nghĩa vụ L1 đới phải chịu 1.991.500đồng(đã nộp và chi xong), nhưng do ông H đã nộp tạm ứng nên thu của bà L, ông T, anh T1 và chị T2 để trả lại cho Lê Văn H.

- Về án phí: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004338 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

+ Bà Phan Thị L, ông Trương Ngọc T, anh Trương Ngọc T1 và chị Trương Thị T2 có nghĩa vụ L1 đới phải chịu 557.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) 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 dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ L1 quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS HCL;
- CCTHADS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-Chủ toạ phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Hữu Chinh