TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 238/2018/DS-ST
Ngày: 29 - 11 -2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ Tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1.Ông Nguyễn Văn Minh
2.Bà Trương Thị Kim Tiến

-Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên

Trong ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 413/2018/TLST- DS ngày 23 tháng 7 năm 2018 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 365/2018/QĐXX-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thành T, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

2.Bị đơn:

2.1/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1954 (mất năng lực hành vi dân sự)

2.2/ Ông Mai Hữu L, sinh năm 1991 (có mặt).

Người giám hộ cho bà T là ông Mai Hữu L (con duy nhất bà T)

Cùng địa chỉ: Khu vực 5, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa

Trụ sở: Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Người đại diện: Ông Trần Văn L, chủ tịch

Người đại diện ông L là ông Lê Thanh T – Phó trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện Đức Hòa.(theo văn bản ủy quyền ngày 6876/GUQ – CT ngày 24/8/2018) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 6 năm 2018 và đơn kiện bổ sung ngày 09 tháng 10 năm 2018, trong những lời khai tiếp theo tại Tòa án ông Lê Thành T trình bày:

Ông T cho rằng: Vào ngày 06/10/2010, ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 317 tờ bản đồ số 7-2 thị trấn Đức Hòa diện tích 20,3m^2 loại đất ở đô thị. Nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L. Chiều ngang phần đất 06 tất dài khoảng 35m mục đích để ông làm lối đi vào phần đất của ông phía sau nhà bà T là thửa 177. Nhưng quá trình sử dụng mẹ con bà T xây rào lấn sang 03 tất x dài 33,9m thuộc phần thửa 317 làm cho ông không thể đi vào sử dụng phần đất phía sau. Do đó ông khởi kiện yêu ông yêu cầu bà T cùng con là Mai Hữu L phải tháo dỡ tài sản trả là tường rào xây dựng bất hợp pháp trên đất ông để trả lại cho ông diện tích đất nêu trên.

Bị đơn ông Mai Hữu L và ông Mai Hữu L đại diện bà Lê Thị T trình bày: ông là con của bà T (mẹ ông bị tâm thần) còn cha ông là ông Mai Văn U (chết), ông là con duy nhất của cha mẹ ông. Thửa đất của ông là thửa 152 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa với diện tích 162,10m^2. Đất do mẹ ông bà Lê Thị T đứng tên được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/12/2001. Phần đất mà ông xây tường rào là đất nhà ông. Trước đây cha ông là ông U đã xây được một phần, cha ông chết nay tiếp tục ông xây. Qua yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu ông tháo dỡ tường rào là ông không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa do ông Lê Thanh T trình bày: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành T năm 2000 thể hiện nguồn gốc thửa đất 317, tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3312, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Đức Hòa chứng thực ngày 28/7/2010. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành T năm 2010 không thể hiện có thẩm định đo đạc thực tế, chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 08/9/2010.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị T năm 2001 thể hiện: nguồn gốc thửa đất số 152 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa có diện tích 162,1m^2 là mua của ông Nguyễn Văn Ch vào năm 1988. Tại thời điểm xét

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T năm 2001 thể hiện không có thẩm định thực tế.

Quan điểm của UBND huyện Đức Hòa đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu: về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Trước đây cha ông L là ông U còn sống đã xây bức tường trên đất của ông Lê Thành T, ông Tài khiếu nại đã được UBND thị trấn Đức Hòa mời giải quyết theo biên bản ngày 08/9/2014. Sau đó ông U không xây nữa. Nay ông U chết ông L (con ông U) tiếp tục xây tường trên thửa đất của ông T là thửa 317 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa trong lúc ông L không có chứng cứ gì chứng minh thửa đất này là của cha mẹ ông chết để lại. Hơn nữa lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì Nhà nước không đo đạc nên không thể nói diện tích thửa đất của bà T thiếu nằm trên thửa đất của ông T đứng tên là thửa 317 được. Do đó cần chấp chận yêu cầu của ông T buộc ông L và mẹ là bà T phải tháo dỡ bức tường xây trên đất thửa 317 để trả đất ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Ông Lê Thành T cho rằng bị ông Mai Hữu L và bà Lê Thị T xây rào chiếm phần đất làm lối đi của ông có chiều ngang 0,3m x 22,3m thuộc phần thửa 317 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa làm ảnh hưởng quyền lợi của ông nên ông có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 BLTTDS, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 BLTTDS. Ông Lê Thanh T và ông Lê Thành T có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt các ông.

[2] Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của ông Lê Thành T với lời trình bày của ông Mai Hữu L và ông L đại diện bà T có trong hồ sơ và tại phiên tòa thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất số 317 diện tích 20,3m^2 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Thành T vào ngày 06/10/2010 đất có chiều ngang 0,6m x 31m mục đích ông T làm lối đi từ lộ chính vào thửa đất 177 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa của ông. Tại thời điểm mua đất này là đất trống không có chướng ngại vật gì. Ông Mai Hữu L con bà T có đất giáp ranh là thửa 152 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa với diện tích 162,10m^2 cho rằng đất của ông có thiếu nên phần thửa 317 là của gia đình ông nên ông xây tường rào lấy ra 0,3m x dài 22,3m là làm cản trở quyền sử dụng đất

của ông T trong khi đó giấy chứng nhận của bà T đã cấp 2001 tại thời điểm cấp không đo đạc và đất phía trước đã bị mở đường thì không thể nào ông L nói đất ông thiếu diện tích nên ông tự lấy đất ông T bù vào cho đủ diện tích được. Ông L không có chứng cứ gì chứng minh thửa đất 317 của ông T là đất của ông trong khi vách tường nhà của ông giáp với thửa 317 của ông T thì gia đình ông đã xây dựng từ lâu. Tại phiên tòa ông L cho rằng ông xây bức tường rào trên đất đã cấp giấy cho ông T là do trước đó cha ông là ông U đã xây sẵn nhưng Hội đồng xét xử đối chiếu biên bản ngày 08/9/2014 thì khi ông U xây đã bị ông T ngăn cản và ông U không có chứng cứ gì chứng minh thửa đất 317 là của ông tại thời điểm mà UBND thị trấn Đức Hòa giải quyết. Do đó ông Mai Hữu L và Lê Thị T đã xây tường rào trên đất thửa 317 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa là không phù hợp cần buộc tháo dỡ trả lại tình trạng ban đầu cho ông Lê Thành T. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành T là có căn cứ nên chấp nhận. Như vậy theo đề nghị Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Về chi phí thẩm định, bản vẽ: nguyên đơn có nộp 12.000.000 đồng đã chi phí hết 4.824.008 đồng. Hoàn lại ông T 7.175.992 đồng. Do ông L và bà T bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu số tiền này nộp hoàn trả ông T.

[4] Về án phí: Ông Mai Hữu L phải chịu án phí theo quy định, bà T được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành T "*Tranh chấp quyền sử dụng đất* " với ông Mai Hữu L và bà Lê Thị T.

Buộc ông Mai Hữu L liên đới cùng Lê Thị T tháo dỡ toàn bộ bức tường gạch xây trên thửa đất 317 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa.

Buộc ông Mai Hữu L liên đới cùng Lê Thị T trả cho ông Lê Thành T 2,5m^2 thuộc thửa đất 317 tờ bản đồ 7-2 thị trấn Đức Hòa. Vị trí đất đính kèm theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa lập ngày 28/11/2018.

2/ Về chi phí định giá, lập bản vẽ và thẩm định: Buộc ông Mai Hữu L phải chịu 4.824.008 đồng. Ông Mai Hữu L phải nộp 4.824.008 đồng hoàn trả ông Lê Thành T.

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

3/Về án phí: Buộc ông Mai Hữu L phải nộp 2.500.000 đồng án phí sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại ông Lê Thành T số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai số 3476 ngày 09/10/2018 và biên lai số 2881 ngày 20/7/2018 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phân tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

"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 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".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-TAND Tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THA huyện Đức Hòa;
-Lưu.