TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: **433/**2019/DSST
Ngày: 22/11/2019
V/v tranh chấp: "Đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lil;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Châu Vũ Bình.

2. Ông Lê Anh Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Ông Phạm Minh Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và ngày 22 tháng 11 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số: 366/2019/TLST-DS ngày 04/10/2017 về tranh chấp " đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 231/2019/QĐXXST-DS ngày 16/10/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số:G5 ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Châu Thành A**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp C, xã E, huyện F, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền: **Châu Thanh B**, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã E, huyện F, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: **Đặng Tứ C,** sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 558 , phường G, Quận H, thành phố HCM;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Châu Thanh B trình bày: Anh Châu Thành A có mua của ông Đặng Tứ C thửa đất số 224, diện tích 708m^2, tờ bản đồ số 39 đất tọa lạc tại ấp M, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang; và được UBND huyện Chợ Gạo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 719238 ngày 25/01/2017. Thửa đất anh A giáp ranh với thửa đất còn lại của ông C, lúc

giao đất cho anh A thì trên đất ông C có sẵn hai tấm tường rào ở hai đầu thửa đất của ông C đi ngang qua thửa đất của anh A mà ông C đã xây trước đó có chiều ngang khoản 6m, chiều dài 30m, ông C thỏa thuận với anh A sau này sẽ đập bỏ nhưng không đập bỏ. Khi anh A có nhu cầu sử dụng đất thì có gặp ông C yêu cầu ông C đập bỏ nhưng ông C không đập. Nay anh A yêu cầu ông C phải đập bỏ hai bức tường như đã thỏa thuận, nếu không đập bỏ thì đề nghị giao cho anh A đủ diện tích đất như đã chuyển nhượng là 708m^2. Anh A đồng ý hỗ trợ phần trả giá trị bức tường đập bỏ 10.000.000 đồng, không đồng ý cho ông C mở lối đi ngang qua đất anh, nếu ông C muốn mở lối đi thì phải thỏa thuận với anh.

Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân thủ pháp luật của thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, thẩm phán đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa các đương sự có thực hiện đúng các qui định về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đặng Tứ C bán lại cho anh Châu Thành A và anh A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 708,0m^2 thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp M, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang; Hiện trên đất anh A có sẵn các bức tường do ông C xây trước khi bán cho anh A chiếm diện tích 68,4m^2 trong tổng diện tích đất anh A mua của ông C 708m^2 các bức tường chưa tô, hiện ông C không có sử dụng và xây dựng tiếp. Theo lời khai của anh A trước khi ông C bán đất cho anh, hai bên thỏa thuận sau khi bán đất cho anh A, khi nào anh A sử dụng đất thì ông C sẽ đập bỏ vì ông C không có xây dựng tiếp công trình trên đất, nay anh A yêu cầu ông C tháo dỡ tài sản trên đất cụ thể là các bức tường hiện nằm lấn chiếm trên phần đất anh A đã mua của ông C. Phía ông C đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và ông không có văn bản ghi ý kiến hay phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của anh A do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh A, buộc ông C có nghĩa vụ tháo dỡ phần tường lấn trên đất anh A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ghi nhận sự tự nguyện của anh A hỗ trợ chi phí cho ông C 10.000.000 đồng. Nếu ông C có nhu cầu về lối đi sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác nếu hai bên không thỏa thuận được về lối đi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử xét thấy;

[1] Về tố tụng: Ông Đặng Tứ C đã được tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt ông C theo qui định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh **chấp** " đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất" theo qui định tại Điều 115, Điều 166 Bộ luật dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai.

[4] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Châu Thanh B yêu cầu ông C có nghĩa vụ tháo dỡ các bức tường trên phần đất tranh chấp có diện tích 68,4m^2 để giao trả đủ cho anh Châu Thành A diện tích đất đủ 708,0m^2 thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp M, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang như lúc ông C chuyển nhượng đất cho anh A.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đặng Tứ C chuyển nhượng cho anh Châu Thành A vào ngày 08/12/2016 và anh Châu Thành A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 224, tờ bản đồ số 39, diện tích đất 708.0m^2 loại đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS26512 ngày 25/01/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/01/2017.

[5.2] Trên thửa đất anh Châu Thành A mua của ông C, ông C có xây dựng các bức tường chưa tô, chiếm diện tích 68,4m^2 trong tổng diện tích đất của anh A mua của ông C là 708,0m^2. Theo lời khai của anh A thì việc các bức tường được ông C xây trước khi ông C bán đất cho anh, hai bên thỏa thuận sau khi bán đất cho anh A khi nào anh A sử dụng đất thì ông C sẽ đập bỏ vì ông C không có xây dựng tiếp công trình trên đất, nhưng sau đó ông C không đập bỏ như đã thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp. Nay anh khởi kiện yêu cầu ông C tháo dỡ tài sản trên đất cụ thể là các bức tường nằm lấn chiếm trên phần đất anh A đã mua của ông C 68,4m^2. Phía ông C đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt và ông có văn bản ghi ý kiến hay phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của anh A do đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh A là có căn cứ. Bởi lẽ, giữa anh A và ông C có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Tuy nhiên, khi anh A nhận đất thì ông C không chịu giao đủ đất và tháo dỡ tài sản trên đất như đã thỏa thuận, nay anh A có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu ông C có nghĩa vụ tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại phần đất cho anh A theo hợp đồng mua bán đã ký kết là phù hợp. Tại phiên tòa, ông B là đại diện ủy

quyền của anh A tự nguyện hỗ trợ ông C 10.000.000 đồng chi phí tháo dỡ các bức tường trên phần đất 68,4m^2 nên tòa án ghi nhận sự tự nguyện của anh A.

[5.3] Đối với phần đất anh A vây bọc xung quanh đất ông C, ông C không có mặt tại Tòa án và cũng không có yêu cầu gì về lối đi, phía anh A không đồng ý mở lối đi cho ông C. Qua xem xét thực tế tại phần đất tranh chấp hiện ông C không canh tác hay sử dụng phần đất giáp ranh với anh A, hiện tại phần đất do ông C bỏ hoang hóa. Nếu ông C có nhu cầu về lối đi thì ông C có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác để yêu cầu mở lối đi nếu không thượng lượng được về lối đi đối với anh A.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm;

[7] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 115, Điều 166 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQHG ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Châu Thành A;

Buộc ông Đặng Tứ C phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần tường trên diện tích 68,4 m^2 trả lại cho anh Châu Thành A phần đất có diện tích 68,4m^2 trong tổng diện tích 708,0m^2 thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc tại ấp M, xã Đăng Hưng Phước, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang hiện do anh Châu Thành A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS26512 ngày 25/01/2017;

Phần tường ông C có nghĩa vụ tháo dỡ có vị trí như sau:

Đông giáp thửa số 224 hiện do anh Châu Thành A đứng tên;

Tây giáp thửa số 224 hiện do anh Châu Thành A đứng tên;

Nam giáp thửa số 224 hiện do anh Châu Thành A đứng tên;

Bắc giáp thửa đất số 225 còn lại của ông Đặng Văn C;

(Có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Châu Thành A hỗ trợ cho ông Đặng Tứ C chi phí tháo dỡ, di dời phần tường trên đất tranh chấp với số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng);

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Án phí: Ông C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, anh A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho anh A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 35770 ngày 01/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo;

Anh A có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án sơ thẩm.

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 thoả 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

***Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

NGUYỄN THỊ MỸ LIL