

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 108/2023/DS-ST

Ngày: 18/4/2023

*“V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất bị lấn chiếm”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CP, TỈNH AN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Mỹ

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Bờ
2. Ông Mai Minh Chánh.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân Huyện CP, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện CP tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2020/TLST – DS Ngày 12 tháng 5 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2022/QĐXXST-DS Ngày 29 tháng 3 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 479/TB-TA Ngày 24/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1990. Trú tại: Ấp Mỹ Q, xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Qu, sinh năm 1947. Trú tại: Ấp Mỹ Q, xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1958, bà Trịnh Thị Bích Th, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp Mỹ Q, xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lương Tường H, sinh năm 1986. Trú tại ấp Vĩnh Lộc, thị trấn Cái Dầu, Huyện CP, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề Ngy 29/4/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Qu trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Qu tặng cho bà Nguyễn Thị Ng đã được Uỷ ban nhân dân Huyện CP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 788179, sổ vào sổ cấp GCN: CH05634 Ngy 10/4/2014 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 27, diện tích 210,7m² do bà Nguyễn Thị Ng đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang. Khi đo đạc cấp giấy đất của bà có diện tích dài một bên 22,41m và một bên là 20,85m, chiều ngang trước là 9,13m và ngang sau 10,47m nhưng thực tế đo đạc hiện nay dài chỉ còn khoảng 18m. Năm 2016 trong khi gia đình bà đóng cửa nhà đi nuôi bệnh cho bà khoảng 01 tháng mới về thì phát hiện bà Trịnh Thị Bích Th và ông Nguyễn Hồng S giáp ranh phía sau xây dựng tường rào lấn chiếm đất của bà ngang khoảng 10,47m, dài khoảng 05m tổng diện tích lấn chiếm khoảng 52,4m². Yêu cầu ông Nguyễn Hồng S và bà Trịnh Thị Bích Th phải tháo dỡ tường rào trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 52,4m². Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất Ngy 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Huyện CP đo vẽ, ông Qu không đồng ý.

Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 788179, hồ sơ hoà giải cơ sở.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lương Tường H trình bày tại biên bản hoà giải: Thống nhất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất Ngy 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Huyện CP, theo bản vẽ thể hiện bà Th, ông S xây dựng tường rào có lấn chiếm đất của bà Ng khoảng 3,5m², bà Th, ông S xác định có lấn chiếm diện tích như bản vẽ, tuy nhiên bà Th, ông S yêu cầu được mua lại diện tích đất lấn chiếm và sau này đến khi Tòa án xét xử vẫn xin được mua lại diện tích đã lấn chiếm.

Tại phiên toà:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th phải tháo dỡ tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm 3,5m² theo bản trích đo hiện trạng Ngy 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện CP đất tọa lạc tại xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thừa nhận có xây dựng tường rào lấn

chiếm đất của bà Ng diện tích 3,5m², nhưng xin mua lại theo giá của Hội đồng định giá diện tích này do đã xây dựng tường rào kiên cố.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện CP phát biểu ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất lấn chiếm là 3,5m² tại các mốc điểm 44, 14, 43 trong đó từ điểm 44 đến 14 là 10,37m thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 788179, số vào sổ cấp GCN: CH05634 Ngý 10/4/2014 của bà Nguyễn Thị Ng đứng tên quyền sử dụng, theo bản trích đo hiện trạng khu đất Ngý 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện CP. Về chi phí tố tụng, án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Về thẩm quyền giải quyết và Qu hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ng khởi kiện ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th cùng trú tại xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang và đất tranh chấp tọa lạc cùng nơi cư trú với bị đơn, nên Tòa án nhân dân Huyện CP thụ lý giải quyết là đúng với quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn chiếm nên Qu hệ pháp luật trong vụ án này là đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại diện tích đất 52,4m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 788179, số vào sổ cấp GCN: CH05634 Ngý 10/4/2014 do Ủy ban nhân dân Huyện CP, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ng đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang.

Qua thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng do Ủy ban nhân dân Huyện CP cung cấp thể hiện nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Qu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 với diện tích 430,7m² trong đó gồm 362,6m² là diện tích đất ở nằm ngoài hành lang giao thông

và 68,1m² là diện tích đất nằm trong hành lang giao thông. Năm 2007, ông Qu, bà Lê Thị Hưng (là vợ ông Qu) chuyển nhượng cho Lê Văn Dự, Huỳnh Thị Hoa diện tích đất 118,1m² trong diện tích 430,7m², ông Qu, bà Hưng còn lại 312,6m². Năm 2013, ông Qu, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho Dương Tấn H, Huỳnh Thu H 101,9m² trong diện tích đất 312,6m². Diện tích đất còn lại của ông Qu, bà Hưng là 210,7m², trong đó gồm 137,6m² là diện tích đất ở nằm ngoài hành lang giao thông và 71,3m² là diện tích đất nằm trong hành lang giao thông, sông rạch. Tháng 3/2014 ông Qu tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho bà Lê Thị H đứng tên quyền sử dụng. Đến tháng 4/2014 bà H tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho bà Lê Thị Ng, do đó đất của bà Ng có được là do được tặng cho từ bà Lê Thị H (mẹ của bà Ng) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Ngày 10/4/2014, hồ sơ kỹ thuật khu đất của bà Ng thể hiện đất ở nông thôn, khu vực 2c, vị trí 1, diện tích 210,7m², trong đó gồm 137,6m² là diện tích đất ở nằm ngoài hành lang giao thông và 71,3m² là diện tích đất nằm trong hành lang giao thông, sông rạch.

Tại Công văn số 227/UBND-VP Ngày 20/3/2013 của Ủy ban nhân dân Huyện CP cung cấp: Diện tích 30,7m² theo bản trích đo hiện trạng khu đất Ngày 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện CP thể hiện diện tích này đã được cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Ng nhưng hiện là đường giao thông, qua rà soát hồ sơ thì không có thông tin về thu hồi đất của bà Ng để thực hiện đường giao thông. Đối với diện tích đất 137,6m² là diện tích đất ở nằm ngoài hành lang giao thông và 71,3m² là diện tích đất nằm trong hành lang giao thông, sông rạch thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong phạm vi hành lang giao thông được áp dụng theo Điều 92 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP Ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai; Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Ngày 19/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Quyết định số 52/2011/QĐ-UBND Ngày 15/11/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành quy định quản lý và bảo vệ hành lang an toàn giao thông đường bộ các tuyến đường trên địa bàn tỉnh An Giang.

Như vậy, theo bản trích đo hiện trạng khu đất tại các điểm 41, 42, 43, 44 có diện tích 210,7m² là đúng với diện tích bà Ng đã được cấp, trong đó có diện tích 30,7m² thể hiện tại các điểm 41, 42, 21, 29, 46 nằm trong giấy chứng nhận của bà Ng nhưng hiện trạng là đường giao thông, đối chiếu với diện tích 71,3m² là diện tích đất nằm trong hành lang giao thông, sông rạch trong giấy chứng nhận của bà Ng đã được cấp thì 30,7m² vẫn nằm trong hành lang giao thông, sông rạch vẫn thuộc quyền sở hữu của bà Ng. Ngoài ra, bản trích đo hiện trạng còn thể hiện diện

tích 3,5m² tại các điểm 44, 14, 43 là phần đất nằm trong giấy chứng nhận của bà Ng nhưng bà Th, ông S xây dựng tường rào lấn chiếm tại các điểm 44 – 14 là 10,37m; diện tích 4,3m² tại các điểm 46, 29, 11 là hiện trạng ông Hung đang sử dụng nhưng diện tích này nằm trong giấy chứng nhận của bà Ng.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn tháo dỡ di dời tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,5m² theo bản trích đo hiện trạng Ngý 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Hện CP đất toạ lạc tại xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang. Đại diện bị đơn thừa nhận có lấn chiếm diện tích đất 3,5m² của bà Ng và hiện đã xây dựng tường rào cố định, nên xin mua lại diện tích này theo giá thị trường.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn đã có hành vi lấn chiếm một phần diện tích đất của nguyên đơn và đã xây dựng tường rào làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng của nguyên đơn, bị đơn xin mua lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nhưng không được nguyên đơn chấp nhận, nên cần buộc bị đơn phải tháo dỡ tường rào trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của nguyên đơn. Đối với thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên toà yêu cầu bị trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,5m² là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu (ban đầu yêu cầu 52,4m²) phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc 851.400đ; Chi phí định giá và thẩm định tại chỗ 1.600.000đ; Tổng cộng 2.451.400đ, các chi phí này bà Ng đã nộp tạm ứng. Do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên toà và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, do đó ông S, bà Th có trách nhiệm hoàn trả cho bà Ng chi phí tố tụng tổng cộng là 2.451.400đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ng đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th.

Buộc ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th có nghĩa vụ tháo dỡ tường rào tại các điểm $44 - 14 = 10,37\text{m}$ trả cho bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất lấn chiếm $3,5\text{m}^2$ tại các điểm 44, 14, 43 (theo bản trích đo hiện trạng Ng 30/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Hện CP) thuộc thửa 21 tờ bản đồ số 27 trong tổng diện tích $210,7\text{m}^2$ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 788179, sổ vào sổ cấp GCN: CH05634 Ng 10/4/2014 do Ủy ban nhân dân Huyện CP, tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ng đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã Mỹ Ph, Huyện CP, tỉnh An Giang.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ng chi phí tố tụng tổng cộng là 2.451.400đ (Hai triệu bốn trăm năm mươi một nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ Ng 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 Ng 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 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí:
 - + Ông Nguyễn Hồng S, bà Trịnh Thị Bích Th cùng phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.
 - + Bà Nguyễn Thị Ng không phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm, bà Ng được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng áp phí đã nộp theo biên lai thu số 0006468 Ng 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện CP.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 Ng kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAT An Giang;
- THA Hện CP;
- VKSND Hện CP;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Ngọc Mỹ