

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 47 / 2018 / DS-ST

Ngày: 26 / 11 / 2018

*V/v tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ bất động sản liền kề*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lư Thị Châu Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Châu Hùng;
2. Ông Huỳnh Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lưu Tiến Dũng, kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 12/TB-TA ngày 20/11/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tăng Hải M, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Bé Ng, sinh năm 1962, cùng địa chỉ: số 100B G, tổ 3, khóm Y, phường N, thành phố D, tỉnh An Giang;

Có bà Trần Thị Liên H, sinh năm 1957, địa chỉ: 43, tổ 12 đường Q, khóm T, phường U, thành phố D đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số 10 ngày 09/01/2014). Bà H có mặt.

Bị đơn: Bà Phan Thị Y, sinh năm 1951, địa chỉ: số 100A N, tổ 3, khóm Y, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang.

Có Lê Kiều D, sinh năm 1983, địa chỉ: khóm B, thị trấn T, huyện F, tỉnh An Giang đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/6/2017). Bà D có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, địa chỉ: số 16, đường L, phường P, thành phố D, tỉnh An Giang, có ông Phạm Văn B – Phó Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố D đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

2. Công ty TNHH một thành viên bán đấu giá A, địa chỉ: số 386 đường H, phường R, thành phố X, tỉnh An Giang (nay là Công ty đấu giá hợp danh A) có ông Vũ Đình D1 – Giám đốc đại diện theo pháp luật. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh An Giang, trụ sở: số 10 đường T, khóm Q, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang. Có ông Lê Bảo K - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố D đại diện theo ủy quyền (số 18/GUQ-UBND ngày 23/11/2018). Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các ông M, bà Ng trình bày: Ông Trần Phước Ch và bà Dương Thị B là chủ sở hữu nhà đất tọa lạc số 102 T, khóm 5, phường H (nay là số 100A, 100B, đường S, tổ 3, khóm H, phường C, thành phố D). Căn cứ Bản án số 105/DSST ngày 25/7/1996 và Bản án số 124/DSST ngày 21/10/1996 của Tòa án Châu Đốc, Cơ quan Thi hành án dân sự Châu Đốc thông báo phát mãi nhà đất của ông Ch, bà B để thi hành 2 bản án trên. Trên cơ sở Thông báo phát mãi tài sản của cơ quan thi hành án, ông M, bà Ng mua căn nhà số 102 T, khóm 5, phường H (nay là số 100B, đường S, tổ 3, khóm T, phường J, thành phố D) của ông Trần Phước Ch và bà Dương Thị B và được cơ quan Thi hành án dân sự bàn giao nhà vào năm 1996. Ngày 23/5/2005 ông M, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 755285, sổ vào sổ H0831aE, diện tích 80,3m². Đồng thời ngày 23/5/2005 phía ông Ch, bà B cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0824aE, diện tích 77,1m². Khi ông M, bà Ng mua nhà của cơ quan thi hành án, thì liền kề nhà bà Ng, ông M là nhà đất của chủ cũ (ông Chảy, bà B) có 03 tấm ban công nằm trên phần đất của M, Ng. Thời điểm đó Nhà nước không cho xây cất, sửa chữa mà chỉ sử dụng theo hiện trạng. Năm 2013 thì ông M, bà Ng được biết bà Y mua căn nhà liền kề (nhà của ông Ch, bà B) nên ông M, bà Ng yêu cầu bà Y tháo dỡ 02 tấm ban công mỗi tấm có diện tích ngang 1,1 mét dài 17 mét nằm trên không gian thì bà Y không thực hiện. Nay ông M, bà Ng yêu cầu bà Y tháo dỡ 03 tấm ban công mỗi tấm có diện tích ngang 1,1 mét dài 17 mét nằm trên không gian để trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà.

* Tại các bản tự khai, các biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phan Thị Y trình bày: Bà không đồng ý tháo dỡ 3 tấm ban công theo yêu cầu của ông M, bà Ng. Bà cho rằng căn nhà gắn liền với đất tọa lạc 100A, đường S, tổ 3, khóm 5, phường N, thành phố D là do bà Y trúng đấu giá từ Công ty TNHH-MTV bán đấu giá A và Chi cục thi hành án thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc) vào ngày 15/4/2013 với giá 1.292.200.000 đồng, bà Y đã giao đủ tiền. Theo đó bà Y nhận nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số H0824aE được UBND TXCD cấp ngày 23/5/2005, diện tích 77,1 m² và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 160, quyền 01, được UBND TXCD cấp ngày 22/9/1993, diện tích 203,46 m². Sau khi trúng đấu giá thì Chi cục thi hành án có bàn giao cho bà Y nhà và đất theo hiện trạng. Phần đất hiện tại đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Y đứng tên; phần nhà chưa được cấp giấy do có tranh chấp. Do bà Y mua nhà và đất là hợp pháp của Công ty bán đấu giá Dũng Trung Nam và Chi cục thi hành án thành phố Châu Đốc cho nên không đồng ý tháo dỡ 03 tấm ban công theo yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời bà Y có yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà Ng vì phần đất được cấp đã tồn tại 3 tấm ban công có từ trước.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

- Ông Vũ Đình D1 - Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đấu giá A (nay là Công ty đấu giá hợp danh A) trình bày: Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Phan Thị Y tháo dỡ ban công vì theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án thì Công ty bán đấu giá nhà và đất tọa lạc số 100A, đường S, tổ 3, khóm 5, phường N, thành phố D của ông Chảy, bà B. Khi bán đấu giá thì có giao luôn ban công và được thể hiện trong hợp đồng bán đấu giá tài sản vì vậy ông D1 bảo lưu kết quả bán đấu giá nhà và đất cho người được trúng đấu giá là bà Phan Thị Y.

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố D trình bày: Năm 1996 ông M bà Ng có mua căn nhà trệt và nền đất số 102 (nay là 100B) đường Sương Nguyệt Anh, tổ 3, khóm 5, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc của Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc. Lúc ông M bà Ng mua căn nhà và đất thì hiện trạng thực tế 03 tấm ban công nhà liền kề đã có từ trước.

Năm 2013, bà Y đã mua trúng đấu giá tài sản do Chi cục thi hành án dân sự thành phố D xử lý thi hành án bao gồm: QSDĐ số H0824aE cấp ngày 23/5/2005, có diện tích 77,10m² và nhà ở trên đất (theo sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 22/9/1993). Tài sản tọa lạc số 100 (tức nhà liền kề với M, Ng). Hiện trạng nhà: Tầng trệt có kích thước ngang 4,1m² x dài 18m²; gác lửng có kích thước ngang 4,4m² x dài 14,30m²; tầng lầu có kích thước ngang 4,4m² x dài 14,30m². Như vậy, 03 tấm ban công lấn chiếm không gian thuộc phần đất của ông M, bà Ng đã có từ trước.

Chi cục thi hành án kê biên, xử lý bán đấu giá tài sản thi hành theo thực tế hiện trạng (có bà Ng ký chứng kiến việc thực hiện kê biên, mà không có yêu cầu thỏa thuận). Bà Y là người mua trúng giá tài sản, được sử dụng nhà đúng hiện trạng được mua thì được bảo vệ.

- Ủy ban nhân dân thành phố D trình bày theo các văn bản:

+ Tại văn bản số 1615/UBND-NC ngày 27/5/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0824aE ngày 23/5/2005 mang tên ông Trần Phước Ch, Dương Thị B (*đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Y ngày 03/3/2014*) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB

755285, sổ vào sổ H0831aE, diện tích 80,3m² cấp cho M, Ng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục.

+ Tại văn bản số 1706/UBND-NC ngày 05/6/2014, UBND thành phố xác định: Căn cứ Quyết định số 1496/QĐ-UB ngày 04/8/1998 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết cải tạo và xây dựng khu dân cư khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A; Quyết định số 2697/QĐ-UB ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết cải tạo và xây dựng khu dân cư khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A. Từ năm 1998 đến nay, cả hai căn nhà số 100A, 100B đường Sương Nguyệt Anh nằm trong quy hoạch lộ giới đường Quang Trung (nổi dài).

+ Tại Công văn số 2269/UBND-NC ngày 31/7/2018, UBND thành phố Châu Đốc xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 755285, sổ vào sổ H0831aE, diện tích 80,3m² cấp cho M, Ng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục và đối tượng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thu thập chứng cứ gồm:

- Đo đạc:

Tại Bản trích đo hiện trạng nhà đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 07/11/2017 thì:

+ Các điểm: 42, 43, 44, 45 với diện tích 2,7m² là hiện trạng ban công tầng 1 bà Phan Thị Y đang quản lý sử dụng nằm trong GCNQSDĐ số H0831aE.

+ Các điểm: 46, 47, 48, 49 với diện tích 16,9m² là hiện trạng ban công tầng 2 bà Phan Thị Y đang quản lý sử dụng nằm trong GCNQSDĐ số H0831aE.

+ Các điểm: 50, 51, 52, 53 với diện tích 14,9m² là hiện trạng ban công tầng 3 bà Phan Thị Y đang quản lý sử dụng nằm trong GCNQSDĐ số H0831aE.

- Xem xét, thẩm định tại chỗ:

+ Đối với căn nhà của ông M, bà Ng:

. Cấu trúc: cây, ván, tol, nền xi măng

. Hiện trạng: Căn nhà nằm sát vách nhà của bà Y, phía dưới 2 tấm ban công.

+ Căn nhà của bà Y:

. Cấu trúc: Tường đúc;

. Hiện trạng: Có 2 tấm ban công nằm trên căn nhà và 01 tấm ban công nằm trong căn nhà của M, Ng.

+ Về định giá tài sản: Tổng diện tích 3 ban công là 38,885m² x 3.600.000 đồng/m² x 80% x 50% = 55.994.400 đồng.

- Trích lục hồ sơ thi hành án tài sản của ông Trần Phước Ch, bà Dương Thị B đối với phần nhà và đất tọa lạc số 102, Thượng Đăng Lễ, khóm 5, thị xã Châu Đốc (nay là số 100B, đường S, tổ 3, khóm T, phường J, thành phố D, tỉnh An

Giang). Hiện nay nhà và đất trên do ông Tăng Hải M và bà Nguyễn Thị Bé Ng đứng tên sử dụng.

- Hồ sơ mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty TNHH-MTV bán đấu giá A và bà Phan Thị Y đối với nhà và đất tọa lạc số 100 L, khóm 5, thị xã D (nay là số 100A, đường S, tổ 3, khóm 5, phường N, thành phố D, tỉnh An Giang)

- Trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà Ng và ông Ch, bà B tại thời điểm 2005 (theo 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0824aE ngày 23/5/2005 mang tên ông Trần Phước Ch, Dương Thị B (*đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Y ngày 03/3/2014*) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 755285, sổ vào sổ H0831aE ngày 23/5/2005, diện tích 80,3m² cấp cho M, Ng.

- Xác minh tại Ban khóm 5 và UBND phường Châu Phú A về việc sửa chữa nhà của ông M, bà Ng và bà Y.

- Ghi lời khai của bà Dương Thị B về việc có thỏa thuận với ông M, bà Ng về việc tháo dỡ 3 ban công khi ông M, bà Ng có nhu cầu sử dụng đất cất nhà.

- Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

- * *Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên ý kiến, yêu cầu.*

- * ***Ý kiến của Kiểm sát viên:***

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- * Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS năm 2015.

- * Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án

Hồ sơ thi hành án cung cấp, thì toàn bộ 2 căn nhà (M, Ng và Y) là do chi cục thi hành án Châu Đốc bán để thi hành các bản án dân sự mà phía bà B, ông Ch nợ. Ông M, bà Ng là người mua tài sản trước vào năm 1996. Ông M, bà Ng cho rằng khi mua căn nhà này, phía chủ cũ là bà B có đồng ý tháo dỡ ban công,

điều này phù hợp với lời khai của bà B tại tờ cam kết năm 2010 và biên bản ghi lời khai ngày 10/4/2018.

Mặc khác năm 2005, ông M, bà Ng, ông Ch, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó phần đất của ông M bà Ng nằm liền kề với căn nhà của bà B, ông Ch, phần diện tích ông Ch, bà B được cấp là 77,1m² (không tính phần ban công) nhưng bà B, ông Ch không khiếu nại gì về phần đất cấp mà không có ban công. Như vậy cho thấy tại thời điểm 2005, bà B đã xác lập quyền sử dụng đất là 77,1m² (không tính phần ban công).

Bà Y cho rằng phần căn nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND thị xã Châu Đốc cấp ngày 22/9/1993 cho ông Ch, bà B. Trong bản vẽ có thể hiện phần ban công. Qua xem xét giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp ngày 22/9/1993 cho ông Ch, bà B, ghi diện tích ngang 4m, trong khi theo Bản trích đo hiện trạng nhà đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 07/11/2017 thì chiều ngang căn nhà bà Y là 4,1m (phần căn nhà trệt, không có ban công). Như vậy cho thấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp ngày 22/9/1993 cho ông Ch, bà B không cấp diện tích 3 tấm ban công như họa đồ hiện trạng thể hiện.

Như vậy, việc bà Y mua căn nhà của Trung tâm đấu giá bán do thi hành án ủy quyền, trong đó có ban công là theo hiện trạng sử dụng, chứ không phải sử dụng theo giấy chứng nhận QSDĐ số H0824aE được UBND TXCĐ cấp ngày 23/5/2005, diện tích 77,1 m² và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 160, quyền 01, được UBND TXCĐ cấp ngày 22/9/1993.

Quá trình thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản của Thi hành án đối với căn nhà chỉ cục Thi hành án không giải thích rõ cho các đương sự biết rõ tình trạng tài sản để các đương sự có ý kiến. Do đó đối với việc bà Y khi mua tài sản là căn nhà không biết được việc hạn chế đối với phần ban công. Nếu bà Y có yêu cầu bồi thường thiệt hại về phần này sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ kiện khác.

Từ những cơ sở phân tích trên nhận thấy việc ông M, bà Ng mua căn nhà và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo đúng trình tự thủ tục quy định. Việc ban công tồn tại trên đất của M, Ng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của mình. Vì vậy ông M, bà Ng buộc bà Y phá dỡ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông M, bà Y khởi kiện yêu cầu bà Y phá dỡ phần ban công lấn chiếm sang đất của ông bà đã được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Bà Y đang cư trú trên địa bàn thành phố Châu Đốc, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bà Y yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà Ng. Vụ án được thụ lý trước ngày 01/7/2016, căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính, yêu cầu của bà Y thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc.

Về nội dung:

[3] Đối với yêu cầu tháo dỡ 3 ban công của ông M, bà Ng:

Ông M, bà Ng yêu cầu bà Y phá vỡ 3 tấm ban công gắn liền nhà bà Y vì 3 tấm ban công này nằm trên phần đất bà mua của cơ quan Thi hành án và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Bên cạnh đó, năm 2010 bà B là chủ cũ của căn nhà đã làm cam kết sẽ phá vỡ 3 tấm ban công trên khi gia đình bà có nhu cầu sử dụng đất để cất nhà. Tuy nhiên cơ quan Thi hành án lại bán đấu giá căn nhà của ông Ch, bà B cho bà Y và bà Y không tháo dỡ 3 tấm ban công để gia đình bà cất nhà. Bà Y không đồng ý phá vỡ 3 tấm ban công gắn liền với nhà bà, vì cho rằng bà mua nhà và đất trên của chi cục thi hành án, khi thi hành án bán thì bán luôn 3 ban công trên cho bà, nên bà không đồng ý phá vỡ.

Xét thấy, qua xem xét hồ sơ thi hành án do cơ quan Thi hành án cung cấp, thì toàn bộ 2 căn nhà (M, Ng và Y) là do chi cục thi hành án Châu Đốc bán để thi hành các bản án dân sự mà phía bà B, ông Ch phải thi hành. Theo hồ sơ, diện tích nhà, đất ông M, bà Ng mua là ngang 4,18m x dài 18,70m (theo Quyết định bán tài sản số 9/QĐ ngày 07/11/1996 của Đội thi hành án thị xã Châu Đốc (nay là Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc), nằm sát vách nhà của bà B. Năm 2005 ông M, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 80,3m² [Theo hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 27/4/2005 thì phần đất có bề ngang trước là 3,4m, ngang sau 3,95; chiều dài bên trái (nhìn từ trước nhà) là 20,61, chiều dài bên phải là 19,06m]. Như vậy phần diện tích đất của ông M, bà Ng mua của cơ quan thi hành án năm 1996, đến năm 2005 khi được cấp giấy có thay đổi về diện tích đất, cụ thể năm 1996 mua bề ngang 4,18m, nhưng chỉ được cấp 3,4m là nhỏ hơn thời điểm mua, chiều dài 18,70, nhưng được cấp 20m là lớn hơn thời điểm mua. Tuy nhiên các bên không tranh chấp chiều dài của phần đất, chỉ tranh chấp chiều ngang, nên không đề cập xem xét phần chiều dài lớn hơn này.

Đối với phần diện tích ông Ch, bà B được cấp là 77,1m² [Theo hồ sơ kỹ thuật khu đất ngày 27/4/2005 thì phần đất có bề ngang trước là 4,1m, ngang sau 4,2m; chiều dài bên trái (nhìn từ trước nhà) là 19,06m, chiều dài bên phải là 18,89m].

Tại Bản trích đo hiện trạng nhà đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 07/2/2014 và 07/11/2018 thì hiện trạng căn nhà của ông M, bà Ng nằm trong phần đất của ông M, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện trạng căn nhà của bà Y, phần tầng trệt diện tích không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà B năm 2005, tuy nhiên có 3 ban công nằm trên không gian phần đất của M, Ng.

Qua xem xét Biên bản xác định ranh giới, mốc giới khu đất lập ngày 09/6/2002, thì phần đất của ông M, bà Ng được bà Dương Thị B ký kế cận, và phần đất của bà B, ông Ch cũng được bà Ng ký kế cận.

Như vậy cho thấy, tại thời điểm năm 2005, ông M, bà Ng đã xác lập quyền sở hữu, sử dụng đối với phần đất do cơ quan thi hành án bán và được ông Ch, bà B thống nhất diện tích cũng như mốc ranh đất, từ đó các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 3 ban công của bà B, ông Ch tồn tại trên không gian phần đất bà Ng và không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B, ông Ch. Bà B, ông Ch không có khiếu nại về việc này. Như vậy cho thấy bà B, ông Ch đã xác lập quyền sử dụng đất của bà là 77,1m² (không tính phần ban công).

Ngoài ra, bà B cũng có lời khai xác định năm 2010, bà có hứa với bà Ng, ông M khi nào ông M, bà Ng cất nhà thì bà sẽ tháo dỡ 3 ban công, tuy nhiên sau đó cơ quan Thi hành án dân sự Châu Đốc lại bán toàn bộ nhà đất của bà cho bà Y.

Mặc khác, bà Y cho rằng phần căn nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 22/9/1993 cho ông Ch, bà B. Trong bản vẽ có thể hiện phần ban công. Qua xem xét giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 22/9/1993 cho ông Ch, bà B, ghi diện tích ngang 4m, trong khi theo Bản trích đo hiện trạng nhà đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 07/11/2017 thì căn nhà bà Y là 4,1m (phần căn nhà trệt). Như vậy cho thấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 22/9/1993 cho ông Ch, bà B không cấp diện tích 3 tấm ban công như Hòa đồ hiện trạng thể hiện.

Từ những nhận định trên, xét thấy bà Ng, ông M yêu cầu tháo dỡ 3 tấm ban công để trả lại phần đất cho ông bà là có căn cứ, xét chấp nhận.

Bà Y mua căn nhà của cơ quan thi hành án ủy quyền cho Trung tâm bán đấu giá bán, trong đó có 3 ban công. Do đó, bà Y có quyền khởi kiện yêu cầu hoàn trả giá trị tiền của 3 ban công.

[4] Về yêu cầu của bà Y yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, bà Ng:

Xét việc ông M, bà Ng mua căn nhà của cơ quan thi hành án dân sự Châu Đốc và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo đúng trình tự thủ tục quy định. Tại Công văn số 2269/UBND-NC ngày 31/7/2018 của

UBND thành phố Châu Đốc xác định: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 755285, sổ vào sổ H0831aE, diện tích 80,3m² cấp cho M, Ng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục và đối tượng. Do đó yêu cầu của bà Y là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng, ông M, bà Ng tự nguyện chịu tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên không đề cập giải quyết.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do vụ án được thụ lý trước ngày 01/7/2016, nên áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

+ Ông M, bà Ng được chấp nhận yêu cầu nên hoàn trả toàn bộ tạm ứng án phí cho ông M, bà Ng.

+ Bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 255, Điều 256, Điều 259, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 147, 157, 158, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Hải M và bà Nguyễn Thị Bé Ng;

- Buộc bà Phan Thị Y có trách nhiệm tháo dỡ 3 tấm ban công gắn liền với nhà bà Y, được xác định theo các điểm như sau:

- Tầng 1 (trệt): Các điểm: 42, 43, 44, 45 với diện tích 2,7m² nằm trong GCNQSDĐ số H0831aE.

- Tầng 2: Các điểm: 46, 47, 48, 49 với diện tích 16,9m² nằm trong GCNQSDĐ số H0831aE.

- Tầng 3: Các điểm: 50, 51, 52, 53 với diện tích 14,9m² nằm trong GCNQSDĐ số H0831aE.

(Theo Bản trích đo hiện trạng nhà đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 07/11/2017).

2. *Về án phí:*

- Bà Phan Thị Y phải chịu 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Hoàn trả lại cho ông Tăng Hải M và bà Nguyễn Thị Bé Ng số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số TU/2013/09185 ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D;

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt 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.

Nơi nhận:

- Viện KSND TP (2);
- Tòa án nhân dân tỉnh (1);
- Thi hành án DS TP (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Lư Thị Châu Ngọc