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: 20/2019/DS-ST
Ngày: 11 /9/2019
"Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất".

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 Trịnh Thị Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trịnh Trần Tuyết Trinh

2. Ông Trương Văn Thảo

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Trí, 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 toà: Bà Võ Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2019/QĐXXST- DS ngày 07/5/2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 08/TB-MLPT ngày 19/8/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Hồ Trung T, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ 14, khóm Y, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Trung T: Bà Phan Thị Ng, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 14, khóm Y, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 28/7/2018).

- *Đồng bị đơn:* Bà Trần Tuyết Nh, sinh năm 1982 và ông Lê Trung H, sinh 1981; cùng địa chỉ: Tổ 2, khóm Q, phường T, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H: Ông Trần Lạc S, sinh năm 1954; địa chỉ: số 514, đường H, tổ 4, khóm C, phường T, thành phố D, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền ngày 28/7/2018).

Bà Ng, ông S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Hồ Trung T và người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị Ng trình bày:

Năm 2017, Ông Hồ Trung T được những người thừa kế theo pháp luật của ông Hồ Trung Cẩn thuận phân chia di sản thừa kế của ông Cẩn (đã được cấp giấy chứng nhận năm 2005. Nguồn gốc đất của ông Cẩn mua lại của ông Nguyễn Văn Thơm từ năm 1990 và ở ổn định từ đó đến nay) và ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46, diện tích 73 m^2 tọa lạc tại phường Khóm Y, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang, trên đất đã có căn nhà.

Ngày 27/7/2016 bà Trần Tuyết Nh và ông H là hộ giáp ranh cất nhà một trệt hai lầu kết cấu bê tông cốt thép. Qúa trình xây dựng bà Nh và ông H không phục hồi mốc ranh trước khi xây dựng, đã lấn chiếm qua đất của gia đình ông T diện tích ngang 15cm x dài 13cm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12670 ngày 15/11/2017 của Ông T.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà Nh và ông H tháo dỡ, ống nước và vách tường nhà trả lại quyền sử dụng ngang 15cm x dài 13cm = 1,95m^2 đất cho ông, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại đơn khởi kiện ban đầu và khởi kiện bổ sung, ông T có yêu cầu vợ chồng bà Nh tháo dỡ ống nước và vách tường nhà trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc hoặc là bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T đồng ý nhận bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường, nhưng có tính các chi phí liên quan đến việc khởi kiện như chi phí đi lại làm hồ sơ, các khoản mất thu nhập khi đi khởi kiện. Tổng cộng yêu cầu bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng và yêu cầu phía bị đơn hoàn trả các chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Đối với yêu cầu tháo dỡ ống nước đã lấn chiếm, phía đồng bị đơn đã khắc phục tháo dỡ xong, cho nên nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này.

Tại bản tự khai và các biên bản hỏa giải cũng như tại phiên tòa, ông Trần Lạc S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Tuyết Nh và Lê Trung H trình bày ý kiến: Ông là cha ruột của bà Trần Tuyết Nh. Nguồn gốc đất này ông S mua lại của ông Lưu Đức H và bà Trịnh Thị Minh Tr, hiện nay đã chuyển về

thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Khi mua thì ông Huy cũng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào năm 2003 trước giấy chứng nhận QSDĐ của ông Hồ Trung Cẩn năm 2005. Tuy nhiên ông S mua nhưng cho riêng con gái là bà Trần Tuyết Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi lập gia đình, tháng 10/2016 bà Nh tự nguyện tặng cho ½ tài sản quyền sử dụng đất này cho chồng là ông Lê Trung H. Năm 2016, Bà Nh và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/11/2016.

Sau khi được Phòng quản lý đô thị thành phố Châu Đốc duyệt cấp giấy phép xây dựng, thì bà Nh và ông H cất nhà gồm một trệt hai lầu. Khi cất nhà thời gian thi công khoảng hơn 4 tháng, nhà bà Nh và ông T là sát liền kề với nhau và việc cất nhà này đều do ông S thuê thợ, và đứng ra xây cất cho bà Nhưng và ông H.

Khi tiến hành xuống móng nhà, gia đình bà Nh có gặp gỡ và trao đổi với ông Hồ Trung T về việc mốc ranh. Ông T cũng công nhận mốc ranh này, mỗi lần thợ xây dựng thì có mặt ông T đứng xem. Hai bên đều thống nhất không có tranh chấp cho đến khi căn nhà xây dựng gần xong thì có mâu thuẫn xảy ra, từ đó Ông T mới đi khởi kiện.

Bản thân ông H, bà Nh là người dân cũng không hiểu biết việc xây dựng, đều do thợ xây dựng. Việc ông H và Bà Nh cất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng. Nay qua kết quả đo đạc mới biết là có lấn chiếm diện tích 0,9m^2 của ông Hồ Trung T. Vì vậy, Bà Nh và ông H đồng ý bồi thường giá trị đất theo giá thị trường mà Nhà nước đã định và các khoản chi phí đo đạc, định giá theo quy định của pháp luật.

Về việc tháo dỡ ông nước cặp vách nhà bà Nh, ông H đã khắc phục tháo dỡ xong.

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về 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, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo quy định tại các Điều 195, 196, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, trong vụ án tài sản chung tranh chấp là của ông H và Bà Nh, do đó cần xác định lại tư cách ông Lê Trung H là đồng bị đơn với bà Trần Tuyết Nh.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về xét sử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa, có cơ sở xác định trong quá trình xây dựng căn nhà, bà Nh và ông H xây dựng lấn qua diện tích đất mà ông Hồ Trung T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 0,9m2, tại các điểm 8, 21, 22 có cạnh 22-8=0.11m; 8-21=9.06m với diện tích 0,5m^2 và các điểm 23, 24, 27, 8, 22 có cạnh 8-27=4.78m; 23-23=0.32m; 24-27=0.09m; 22-23=4.46m với diện tích 0,4 m^2

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, căn nhà bà Nh, ông H xây dựng kiên cố, nếu tháo dỡ vách nhà sẽ làm thiệt hại toàn bộ căn nhà. Do đó, việc ông T yêu cầu bồi hoàn phần diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ. Tuy nhiên, theo kết quả định giá tài sản theo giá nhà nước quy định ngày 18/9/2018 thì giá đất là 6.000.000 đồng/m^2.

Theo bản định giá lại của Hội đồng định giá tài sản ngày 12/8/2019 theo giá thị trường là 9.000.000 đồng/m^2, nhưng ông T yêu cầu 30.000.000 đồng là không có cơ sở. Do đó, đề nghị chấp nhận một phần cầu khởi kiện của ông T, buộc bà Nh, ông H có nghĩa vụ bồi hoàn phần diện tích 0,9m^2 đã lấn chiếm theo bản trích đo hiện trạng phục hồi mốc ranh ngày 14/02/2019 của ông T theo giá thị trường 9.000.000 đồng/m^2.

Đối với phần ống thoát nước mà bà Nh, ông H lắp đặt theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2019 thì nằm trong phần diện tích đất của ông T. Tuy nhiên, hiện nay bà Nh, ông H đã tự nguyện tháo dỡ xong, cho nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm theo giá trị trường.

Ông Lê Trung H và Bà Trần Tuyết Nh có nghĩa vụ đến các cơ quan chức năng thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 tại phiên tòa, nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn thành phố Châu Đốc. Xét, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về tố tụng:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/6/2018 của nguyên đơn chỉ ghi người bị kiện là bà Trần Tuyết Nh.

Ngày 06/8/2019, nguyên đơn bổ sung khởi kiện ông Lê Trung H và Bà Trần Tuyết Nh. Mặc khác, ông Lê Trung H và Bà Trần Tuyết Nh là vợ chồng cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/11/2016. Do đó, cần xác định tư cách đương sự ông Lê Trung H và Bà Trần Tuyết Nh là đồng bị đơn trong vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất của nguyên đơn

Nguyên đơn Ông Hồ Trung T có yêu cầu vợ chồng bà Trần Tuyết Nh và ông Hồ Trung H tháo dỡ ống nước và vách tường nhà trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc. Qúa trình khởi kiện có bổ sung lời khai cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Trung T đồng ý nhận bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 30.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện này thì thấy, theo bản trích đo hiện trạng và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 và thuyết minh bổ sung ngày 14/2/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập thuyết minh tại các điểm 8, 21, 22 có cạnh 22-8=0.11m; 8-21=9.06m với diện tích 0,5m^2 là hiện trạng một phần căn nhà và các điểm 23, 24, 27, 8, 22 có cạnh 8-27=4.78m; 23-23=0.32m; 24-27=0.09m; 22-23=4.46m với diện tích 0,4 m^2 là hiện trạng một phần tường rào của bà Trần Thị Tuyết Nh và Lê Trung H nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12670 cấp cho ông Hồ Trung T.

Đồng thời, qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2018 và 05/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc giữa nhà ông Hồ Trung T với nhà bà Trần Tuyết Nh có khoảng cách ngang 20cm chiều dài toàn bộ căn nhà vị trí ống nước nằm sát ranh nhà bà Nh dài 12,6m, ống 60 do bà Nh đang quản lý sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nh.

Như vậy, đủ căn cứ chứng minh rằng bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H cất nhà lấn qua ranh đất ông Hồ Trung T. Cho nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đã được đo đạc qua bản trích đo hiện trạng và phục hồi mốc ranh của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 08/10/2018 và thuyết minh bổ sung ngày 14/2/2019 là có cơ sở.

Tuy nhiên, việc nguyên đơn yêu cầu đòi bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là 30.000.000 đồng gồm giá trị đất, các chi phí đi lại, mất thu nhập là không có căn cứ, bởi lẽ không có cơ sở để buộc bị đơn phải hoàn trả lại

cho nguyên đơn các chi phí đi lại, mất thu nhập thực tế bồi thường trong quá trình đi khởi kiện.

Đối với giá trị quyền sử dụng đất, căn cứ vào biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 12/8/2019 xác định khảo sát giá thực tế giá thị trường là 9.000.000 đồng/m^2. Diện tích mà bị đơn lấn chiếm tại các điểm 8, 21, 22 = 0,5m^2 và các điểm 23, 24, 27, 8, 22 = 0,4 m^2 , tổng cộng 0,9m^2 x 9.000.000 đồng/m^2 = 8.100.000 đồng, nghĩ nên buộc bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất là 8.100.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với phần ống nước nằm cặp vách tường nhà bà Nh, ông H. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận khắc phục đã tháo dỡ ống nước trên. Nguyên đơn cũng thừa nhận việc này và không còn yêu cầu tháo dỡ ống nước. Vì vậy, đình chỉ khởi kiện đối với yêu cầu tháo dỡ ống nước của nguyên đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu hoàn trả các chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc 6.014.000 đồng, chi phí định giá hai lần là 1.300.000 đồng , tổng cộng 7.314.000 đồng, bị đơn bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H hoàn trả lại cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với khoản tiền bồi hoàn giá trị đất không được chấp nhận là 21.900.000 đồng (30.000.000đồng – 8.100.000 đồng) x 5% = 1.095.000 đồng, có khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai nộp số 0007413 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn 15.414.000 đồng (8.100.000 đồng + 7.314.000 đồng) x 5% = 771.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 170, Điều 175, Điều 357 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trung T đối với đồng bị đơn là bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H.

Buộc bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H trả diện tích đất lấn chiếm 0,9m^2 bằng giá trị quyền sử dụng đất 8.100.000 đồng và hoàn trả chi phí tố tụng 7.314.000 đồng, tổng cộng 15.414.000 đồng cho ông Hồ Trung T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H có quyền liên hệ cơ quan chức năng để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản trích đo hiện trạng và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 và thuyết minh bổ sung ngày 14/2/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập, đã đo đạc diện tích đất lấn chiếm 0,9m^2 tại các điểm 8, 21, 22 có cạnh 22-8=0.11m; 8-21=9.06m với diện tích 0,5m^2 là hiện trạng một phần căn nhà và các điểm 23, 24, 27, 8, 22 có cạnh 8-27=4.78m; 23-23=0.32m; 24-27=0.09m; 22-23=4.46m với diện tích 0,4 m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Trung T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 46, diện tích 73 m^2 tọa lạc tại phường Khóm Y, phường H, thành phố D, tỉnh An Giang.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Trung T về việc yêu cầu tháo dỡ ống nước của đồng bị đơn Trần Tuyết Nh và Lê Trung H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hồ Trung T phải chịu án phí 1.095.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai nộp số 0007413 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc. Ông T phải nộp thêm 795.000 đồng.

Bà Trần Tuyết Nh và ông Lê Trung H phải chịu án phí 771.000 đồng.

[5] Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân An Giang xét xử phúc 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 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:
- VKSND TP. Châu Đốc (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS TP. Châu Đốc (1);
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

Trịnh Thị Ngọc Hà