

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

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

Bản án số: 27/2018/DS-ST

Ngày: 16/8/2018

V/v trA chấp quyền sử dụng
đất và hợp đồng thuê quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TH PHỐ CHÂU ĐỐC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Vĩnh Th;

2. Trương Văn Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Đại Nam, Thư ký Tòa án nhân dân Th phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

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

Trong các ngày 12/7/2018, 18/7/2018 và 16/8/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Th phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2011/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2011 về việc “trA chấp quyền sử dụng đất và trA chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2018/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2017/QĐST-DS ngày 08/9/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Ng, sinh năm 1943, nơi cư trú: tổ 04, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Phú Q, sinh năm 1965, nơi cư trú: tổ số 125, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh H; là đại diện theo ủy quyền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Đ
- Luật sư Văn phòng Luật sư Gia Luật thuộc Đoàn Luật sư Th phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Bà **Tiêu Thị Thu H**, sinh năm 1951, nơi cư trú: tổ 21, khóm V, phường S, Th phố D;

- Ông Tiêu Phú Đ, sinh năm 1950, nơi cư trú: tổ 21, khóm V, phường S, Th phố D.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn G:

- Bà Võ Thị Ng, sinh năm 1943, nơi cư trú: Tổ 04, Khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

- Ông Trần Phú Q, sinh năm 1965, nơi cư trú: Số 125, ấp T, xã B, huyện C, tỉnh H;

- Bà Trần Kim L, sinh năm 1970, nơi cư trú: Ấp C, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang;

- Ông Trần Giang S, sinh năm 1973, nơi cư trú: Tổ 3, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

- Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1975, nơi cư trú: Khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang.

- Ông Trần Tấn T, sinh năm 1984, Tổ 6, khóm T, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang.

2. Ông Võ Văn H, sinh năm 1952, nơi cư trú: tổ 04, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

3. Ông Võ Văn T, sinh năm 1967, nơi cư trú: tổ 04, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

4. Ông Võ Văn S, sinh năm 1970, nơi cư trú: tổ 04, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

5. Ông Võ Văn B, sinh năm 1973, nơi cư trú: tổ 04, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

6. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1949, nơi cư trú: tổ 04, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang;

Ông Trần Phú Q đại diện theo ủy quyền cho các ông (bà) Ng, L, S, H, T, H, T, S, Bào và B.

7. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970, nơi cư trú: tổ 03, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang.

8. Bà Cao ThA L, sinh năm 1970, nơi cư trú: tổ 03, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang.

9. Bà Trương Thị Vân A, sinh năm 1960, nơi cư trú: tổ 03, khóm V, phường S, Th phố D, tỉnh An Giang.

10. Đồng thừa kế của bà Võ Thị Lgồm:

- Các ông, bà: Kim Văn T, sinh năm 1962; Kim Văn Th, sinh năm 1964; Kim Văn D, sinh năm 1967; Kim Văn H, sinh năm 1974; Kim Thị H, sinh năm 1977; cùng nơi cư trú: tổ 20, khóm V, phường S, Th phố D.

- Bà Kim Thị Thu B, sinh năm 1970, nơi cư trú: tổ 16, khóm D, phường S, Th phố D.

Các ông, bà: Trần Phú Q, Luật sư Huỳnh Thị Đ, **Tiêu Thị Thu H**, Tiêu Phú Đ có mặt ; Trương Thị Vân A, Nguyễn Văn T, Kim Văn T, Kim Văn Th, Kim Văn D, Kim Văn H, Kim Thị H, Kim Thị Thu B vắng mặt (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bà Ng là chủ sử dụng đối với hai nền đất số 6, 7 (diện tích mỗi nền ngang 7m x dài 40m). Nguồn gốc đất do bà Ng được hưởng thừa kế từ cha mẹ để lại, được chia theo bản án dân sự phúc thẩm số 127/DSPT ngày 07/6/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang (sau đây viết tắt là bản án số 127). Sau khi bà Ng nhận diện tích đất thừa kế của cha mẹ, bà Ng cho bà H, ông Đ thuê đất để cất nhà chứa mắm (ngang 5m, dài 6m) từ năm 1999 đến tháng 6 năm 2002 là hết hạn hợp đồng. Bà H xin bà Ng cho gia hạn đến ngày 30/11/2002 âm lịch để tháo dỡ nhà trả đất nhưng ông Đ, bà H không thực hiện. Trong thời gian này, bà H, ông Đ cất nhà mở rộng diện tích lấn chiếm thêm đất của bà Ng. Do thời gian cho thuê đất đã lâu, hiện nay bà Ng không xác định được vị trí đất cho thuê. Do đó, bà Ng yêu cầu bà H tháo dỡ nhà trả lại đất lấn chiếm và đất thuê với diện tích 28,3m², ông Đ tháo dỡ nhà trả đất 53,92m² như theo kết quả đo đạc của Trung T Quan trắc kỹ thuật T nguyên và môi trường tỉnh An Giang ngày 15/7/2013. Đồng thời, yêu cầu ông Đ, bà H bồi thường thiệt hại do chậm trả đất thuê với số tiền 4.000.000 đồng từ ngày 01/6/2002 đến ngày 01/10/2006.

T liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

-Hợp đồng thuê đất ngày 12/3/1999, hợp đồng ký kết giữa bà Ng với ông Đ, bà H;

-Hợp đồng thuê đất ngày 22/2/2000, hợp đồng ký kết giữa bà Ng với ông Đ, bà H;

-Hợp đồng thuê đất ngày 12/2/2001, hợp đồng ký kết giữa bà Ng với ông Đ, bà H (có xác nhận ấp Vĩnh Tây 1);

-Hợp đồng thuê đất ngày 01/1/2002, hợp đồng ký kết giữa bà Ng với bà H;

- Tờ cam kết của bà H xin gia hạn 06 tháng để trả đất có xác nhận của ban ấp Vĩnh Tây;

-Biên bản ngày 06/2/1999 do thi hành án tỉnh An Giang lập với nội dung bà **H** thừa nhận có lấn đất với chiều ngang khoảng 1.5m phía sau nhà mắm hẹn 01 tháng trả đất;

*Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Tiêu Thị Thu H** trình bày:*

Đối với hợp đồng thuê đất: Vào năm 1996, bà **H** bắt đầu thuê đất cát nhà mắm với diện tích ngang 5m, dài 6m của bà Võ Thị Chiên (mẹ bà Ng đã chết) với giá 500.000 đồng/năm và cát nhà mắm vào thời điểm đó. Từ năm 1999, khi Tòa án phân chia đất cho bà Ng thì ông Giao, bà Ng mới yêu cầu bà **H** trả tiền thuê cho họ. Bà **H**, ông Đ đã lập hợp đồng thuê từ năm 1999. Vị trí nhà mắm mà bà **H** thuê của bà Chiên và thuê của ông Giao, bà Ng cùng một vị trí thuộc tổ 21, khóm Vĩnh Tây 1, phường Núi Sam, thị xã Châu Đốc (nay là tổ 3, khóm Vĩnh Tây 3, phường Núi Sam, Th phố Châu Đốc). Đến năm 2002, chỉ còn một mình bà **H** thuê đất của bà Ng. Ông Đ không thuê nữa. Phần đất này, bà **H** đã giao trả lại cho bà Ng vào ngày 02/5/2003, theo biên bản hòa giải Th do Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc (nay là Th phố Châu Đốc) lập. Do đó, bà **H** không chấp nhận yêu cầu trả lại diện tích đất thuê và bồi thường thiệt hại với số tiền 4.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu trA chấp quyền sử dụng đất: Năm 1992, bà **H** có nhận chuyển nhượng một nền nhà chiều ngang 7m chiều từ mặt lộ đến mé kinh của bà Võ Thị L. Sau khi chuyển nhượng xây dựng nhà kết cấu nóng đúc, sàn gỗ, vách tole, mái tole với diện tích bằng với diện tích đã chuyển nhượng. Và cho em ruột là Tiêu Phú Đ xây dựng một căn nhà ở phía sau. Bà **H**, ông Đ xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1992 trong phạm vi phần đất mà bà **H** nhận chuyển nhượng của bà L. Đến năm 2003, nhà nước có mở rộng lộ giới nên bà **H** và hộ bà Ng đã nhận đủ số tiền bồi thường, không phát sinh trA chấp đất. Đến khi bà Ng khởi kiện trA chấp hợp đồng thuê đất và Tòa án đo đạc thì bà Ng căn cứ vào kết quả đo đạc để cho rằng bà **H** lấn chiếm đất là không có cơ sở. Ngoài ra, bà **H** cho rằng bản đồ hiện trạng khu đất trA chấp lập ngày 15/7/2013 do Trung T Quan trắc kỹ thuật T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang đo vẽ là không chính xác vì đất không có mốc giới rõ ràng, không xác định được cột mốc đầu và mốc cuối cả trên mặt lộ và dưới mé kênh, quá trình sử dụng lâu dài không ai trA chấp. Khi có bản đồ hiện trạng thì bà Ng lại căn cứ vào đó để cho rằng bà **H**, ông Đ lấn chiếm đất là không đúng nên bà **H** không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Tiêu Phú Đ trình bày: Từ năm 1999 đến năm 2001, ông Đ có cùng với bà **H** ký hợp đồng thuê đất của bà Ng. Đến năm 2002, hợp đồng hết hạn nên chỉ một mình bà **H** ký hợp đồng thuê đất với bà Ng. Do đó, ông Đ không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà Ng về việc trả đất thuê và số tiền bồi thường do chậm trả đất là 4.000.000 đồng. Đối với yêu cầu trả đất lấn chiếm thì ông Đ không chấp nhận. Bởi lẽ, nguồn gốc đất mà ông Đ đang ở là do bà **Tiêu Thị Thu H** nhận chuyển

nhượng của bà L. Bà **H** xây dựng nhà ở phía trước và cho ông Đ xây dựng nhà ở phía sau với diện tích là ngang 6m dài 14m. Việc chuyển nhượng của bà **H** có giấy tờ, hiện trạng nhà ở không vượt quá diện tích đất chuyển nhượng và đã sử dụng ổn định không phát sinh tranh chấp.

T liệu chứng cứ bị đơn bà **H** cung cấp: Bản sao Tờ mua bán đất năm 1992 có xác nhận của chính quyền địa phương.

**Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ý kiến của ông Trần Phú Q đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Trần Văn G, gồm có: bà Võ Thị Ng, Trần Kim L, Trần Giang S, Trần Ngọc H, Trần Tấn T và đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Võ Văn **H**, Võ Văn T, Võ Văn S, Võ Văn B, Nguyễn Thị B1 trình bày: Phần đất mà bà Ng trả chấp với bà **H**, ông Đ có nguồn gốc từ việc bà Ng được nhận thừa kế. Do đó, mọi sự việc do bà Ng quyết định các A em không có ý kiến, không trả chấp. Về đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn **H** và ông Võ Văn G (đã chết) ông Quốc trình bày vào năm 1993, gia đình trả chấp chia di sản thừa kế và theo bản án số 127 quyết định giao cho bà Ng đại diện ông Giang, ông **H** được hưởng 02 nền số 6, 7 nhưng ông **H**, ông Giang đã chuyển nhượng lại cho bà Ng, đã nhận đủ tiền. Nay ông Quốc tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông **H** và đồng thừa kế của ông Giang xác định phần đất mà ông **H**, ông Giang được hưởng đã chuyển nhượng cho bà Ng nên không có ý kiến và không trả chấp, bà Ng được quyết định mọi vấn đề.

- Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị L cho rằng, vào khoảng năm 1987-1988, bà Nguyễn Thị Út (mẹ ông T) có mua của bà Nguyễn Thị B1 (không rõ vị trí tại đâu) 01 căn nhà với kết cấu tre, lá (không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Sau đó, đến năm 1990, vợ chồng ông T, bà L nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị L 01 nền nhà với diện tích ngang 5m, dài 11m với giá 03 chỉ vàng 24 kara. Hai bên có lập giấy tay thể hiện là Tờ bán đất ngày 30/5/1990. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L cho đến nay, ông T, bà L đã sửa chữa dần căn nhà cũ của bà Bình Th căn nhà mới có hiện trạng như hiện nay. Vị trí căn nhà của bà Bình được bà Út mua nằm ngay vị trí trên phần đất mà vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà L. Khi vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, hai bên có xác định mốc ranh, đo đạc diện tích đất. Hai bên đã giao nhận đủ đất và vàng xong.

Trước đây, ông T, bà L phải đi vòng phía sau nhà người khác để đi ra đường hậu Miếu Bà. Vào khoảng giữa năm 1999, do nước ngập lội đi, được sự đồng ý của Ban khóm Vĩnh Tây 1, ông T, bà L xây dựng một cây cầu từ nhà ông T, bà L ra đường Miếu Bà với chiều ngang 1,2m, chiều dài khoảng 20m nhưng không rõ là đất của ai.

Do việc trả chấp giữa bà Ng với bà **H**, ông Đ không liên quan nên ông T, bà L không có ý kiến và không trả chấp.

Theo lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị Vân A trình bày, bà A chỉ cất nhà ở nhờ trên đất của ông Th. Đến khoảng tháng 7/1992, bà A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Th phần đất mà căn nhà tọa lạc trên đó có diện tích ngang 3,5m, dài 15m tọa lạc tại tổ 03, khóm Vĩnh Tây 3 (trước đây là tổ 21, khóm Vĩnh Tây 1), phường Núi Sam, thị xã Châu Đốc với giá 5.000.000 đồng. Khi đó, hai bên có lập giấy tay thể hiện là Tờ S nhượng nền nhà ngày 01/7/1992. Trong thời gian sinh sống tại căn nhà này, bà A có một lần đôn nâng cao nền nhà vào mùa nước nổi năm 2000. Ngoài ra, bà không lần nào sửa chữa căn nhà của mình. Phần đất mà bà A nhận chuyển nhượng của ông Th có nguồn gốc của ông Lê Phước H (bà con với bà L, đã chết). Ông H đã chuyển nhượng cho ông Th vào năm 1991 theo Tờ nhượng đất ngày 16/6/1991. Bà A không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L. Bà A không rõ vì sao theo Bản đồ hiện trạng khu vực đất trA chấp do cơ quan chuyên môn lập năm 2005, 2007 lại có một phần căn nhà của bà nằm trên nền số 5 mà bà L được chia thừa kế. Phần đất phía trước nhà bà A được ông Lê Phước H chuyển nhượng cho ông H. Vào năm 2003 khi cần có lối đi ra đường hậu Miếu Bà, bà A có xin ông H và Ban ấp Vĩnh Tây 1 cất một lối đi (theo Đơn xin làm cầu tạm đề đi từ nhà ra bờ lộ ngày 27/6/2003). Sau khi được ông H, Ban ấp Vĩnh Tây 1 cho phép cất một cây cầu đi ra đường hậu Miếu Bà cho đến nay. Việc trA chấp giữa bà Ng với bà H, ông Đ không liên quan đến nên không có ý kiến và việc trA chấp sẽ do họ tự quyết định.

- Đồng thừa kế của bà Võ Thị Lgồm các ông, bà: Kim Văn T, Kim Văn Th, Kim Văn D, Kim Văn H, Kim Thị H và Kim Thị Thu B trình bày: Lúc sinh tiền bà Võ Thị L có chuyển nhượng phần đất cho bà **Tiêu Thị Thu H**, vị trí đất chuyển nhượng là căn nhà mà bà H đang ở nhưng các ông bà không xác định được diện tích đất chuyển nhượng cũng như các thỏa thuận khác của hợp đồng. Các đồng thừa kế của bà L không có ý kiến về vụ kiện trA chấp giữa bà Ng với bà H, ông Đ và không trA chấp đối với phần đất mà bà L chuyển nhượng cho bà H. Riêng ông Kim Văn D cho rằng trước khi chuyển nhượng đất cho bà H thì mẹ ông có chuyển nhượng một phần đất với diện tích ngang 5m dài 11m cho bà Cao ThA L và chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích ngang 7m dài 20m.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân Th phố Châu Đốc thụ lý và giải quyết bằng Quyết định công nhận việc hòa giải Th ngày 31/3/2003. Do biên bản hòa giải Th có chỉnh sửa số liệu nên Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh An Giang kháng nghị. Ngày 23/5/2005, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết bằng quyết định số 04/UBTP/DS với nội dung hủy quyết định số 11/HGT ngày 31/3/2003 giao cho Tòa án nhân dân thị xã Châu Đốc giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 23 tháng 10 năm 2006, Tòa án nhân dân Th phố Châu Đốc thụ lý lại vụ án và xét xử sơ thẩm theo bản án dân sự số 95/2007/DS-ST ngày 26/7/2007 với nội dung tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Ng với bà **Tiêu Thị Thu H** là vô hiệu. Buộc bà **Tiêu Thị Thu H** và ông Tiêu Phú Đ

tháo dỡ nhà, di dời phần diện tích nhà xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị Ng với diện tích 82.1m². Buộc bà **Tiêu Thị Thu H** bồi thường thiệt hại cho bà Ng với số tiền 2.000.000 đồng.

Bị đơn kháng cáo, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm theo bản án dân sự phúc thẩm số 660/2007/DS-PT ngày 18/12/2007 sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bà Ng đòi bà **H**, ông Đ trả đất thuê, đất lấn chiếm và không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 4.000.000 đồng.

Ngày 27 tháng 4 năm 2008, ông Trần Phú Q (đại diện theo ủy quyền của bà Ng) có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 903/2010/DS-GĐT ngày 27/12/2010 với nhận định trong quá trình tiến hành tố tụng Tòa án không ghi lời khai của bà L để làm rõ diện tích, vị trí đất mà bà L chuyển nhượng cho bà **H**, việc giải phóng mặt bằng đã lấy vào đất của bà **H** bao nhiêu mét. Đồng thời ông T cũng nhận chuyển nhượng đất của bà L và có lối đi ngang 1,5m nhưng không được cấp sơ thẩm phúc thẩm làm rõ lối đi này có nằm trong nền đất của bà L không và không đưa bà L, ông T tham gia tố tụng là thiếu sót. Từ đó, hủy bản án phúc thẩm, sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án thị xã Châu Đốc (nay Th phố Châu Đốc) xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 02 năm 2011, Tòa án Th phố Châu Đốc thụ lý giải quyết lại vụ án. Quá trình tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự, Tòa án đã tiến hành đối chất, xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc hiện trạng đất trA chấp), định giá, lấy lời khai của các đồng thừa kế bà Võ Thị L, lời khai ông Nguyễn Văn T, thu thập chứng cứ từ Trung T phát triển Quỹ đất để làm rõ diện tích đất của bà **H** bị thu hồi và xác minh làm rõ lối đi vào nhà của ông T. Ngoài ra, Tòa án có Công văn phối hợp hoạt động với Cục thi hành án và Tòa án nhân dân tỉnh An Giang để trích lục hồ sơ liên quan đến bản án số 127 và quá trình thi hành bản án số 127.

Tại Bản đồ hiện trạng khu đất được biên tập lại từ 03 bản đồ hiện trạng khu đất ngày 11/10/2005, ngày 07/5/2007 và ngày 27/6/2011 do Trung T quan trắc và kỹ thuật T nguyên –Môi trường lập ngày 15/7/2013, kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện như sau:

Đất trA chấp theo hướng dẫn chỉ rA của ông Trần Văn G, bà **Tiêu Thị Thu H**, ông Tiêu Phú Đ, bà Phạm Thị Huệ, bà Võ Thị NhA, bà Tiêu Thị Diệp thể hiện tại các điểm: 12,11,50,49 là các góc rA đất nền số 6 của bà Ng với diện tích 200.0m² và các điểm 13,12,49,48 là các góc rA đất nền số 7 của bà Ng với diện tích 200.0m²; trong đó, các điểm: 44,45,46,47,50,72 có diện tích 53.9m² là một phần căn nhà của ông Tiêu Phú Đ thuộc nền số 06 của bà Ng và các điểm 71,67,18,44,72 với diện tích 28.3 m² thuộc nền số 06 của bà Ng.

Kết luận định giá ngày 22/01/2018 và ngày 18/5/2018, của Hội đồng định giá T sản xác định:

Phần đất trA chấp giữa bà Ng với bà **H**, ông Đ tọa lạc đường Châu Thị Tế, khóm Vĩnh Tây 3, phường Núi Sam, Th phố Châu Đốc (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Vị trí đất thuộc khu vực: Đô thị loại hai; đường loại hai; vị trí một.

Giá đất theo giá thị trường là 13.000.000 đồng.

Diện tích đất trA chấp giữa bà Ng với bà **H** có diện tích $28,3 \text{ m}^2 \times 13.000.000 \text{ đồng} = 367.900.000 \text{ đồng}$.

Căn nhà gắn liền với đất của bà **H** có kết cấu nền gạch (1/10), sàn ván, nóng đúc + gỗ, vách tole, cột gỗ, mái tole có giá $28,3\text{m}^2 \times 1.849.000 \text{ đồng} \times 50\% = 26.163.350 \text{ đồng}$.

Diện tích đất trA chấp giữa bà Ng với ông Đ có diện tích $53,9\text{m}^2 \times 13.000.00 \text{ đồng} = 700.700.000 \text{ đồng}$.

Căn nhà trên đất của ông Đ có giá $53,9\text{m}^2 \times 1.849.000 \text{ đồng} \times 50\% = 49.830.550 \text{ đồng}$.

Tòa án mở phiên họp công khai T liệu chứng cứ và hòa giải nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa,

* Ý kiến của đương sự:

- Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Đ trả đất thuê; không yêu cầu ông Đ, bà **H** bồi thường số tiền chậm trả đất là 4.000.000 đồng. Chỉ yêu cầu bà **H** trả lại diện tích đất thuê ngang 5m, dài 6m. Do phần đất có nhiều sự biến động nên nguyên đơn không xác định được cụ thể vị trí đất cho thuê mà ông chỉ xác định vị trí đất cho thuê nằm trong diện tích đất mà bà **H** ông Đ lấn chiếm theo kết quả đo đạc của Trung T kỹ thuật T nguyên môi trường lập ngày 15/7/2013. Cho nên nguyên đơn yêu cầu bà **H** trả lại diện tích đất thuê, lấn chiếm là 28.3 m^2 , ông Đ trả lại diện tích đất lấn chiếm 53.9m^2 .

- Bị đơn bà **Tiêu Thị Thu H**, ông Tiêu Phú Đ vẫn giữ y ý kiến được trình bày trong quá trình tố tụng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện thì bà **H**, ông Đ không có ý kiến. Ngoài ra, bà **H** cho rằng trước đây có nhờ Luật sư Nguyễn Ngọc Châu – Trưởng văn phòng Luật sư Nguyễn Trần thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà **H** và ủy quyền cho bà Lê Kiều Diễm tham gia tố tụng tại Tòa án. Nay bà **H** đã hủy hợp đồng ủy quyền và không mời Luật sư Nguyễn Ngọc Châu tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp.

Ngoài ra, các đương sự có mặt còn xác định, ngoài các T liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, không còn T liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm.

* Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

- Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bà **Tiêu Thị Thu H** có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Giữa hai bên có phát sinh tranh chấp và được giải quyết tại Tòa án. Tại tòa án hai bên đã thỏa lượng phần thức giải quyết vụ án nên Tòa án đã ban hành quyết định hòa giải. Tuy nhiên, biên bản hòa giải có chỉnh sửa diện tích đất thuê nên quyết định đã bị cấp giám đốc thẩm hủy quyết định. Từ đó, bị đơn chưa thực hiện việc trả đất. Cho nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà **H** trả lại diện tích đất thuê là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất: Bà Ng đại diện ông **H**, ông Giang được hưởng nền số 6,7 như theo nội dung bản án số 127. Qua kết quả đo đạc hiện trạng đất do Trung T Quan trắc kỹ thuật T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang lập ngày 15/7/2013 thể hiện một phần căn nhà bà **H**, một phần căn nhà ông Đ lấn chiếm qua nền số 6. Ngoài ra, khi Cục thi hành án tỉnh tiến hành bàn giao hai nền số 6,7 cho bà Ng thì bà **H** có thừa nhận lấn chiếm nền đất của bà Ng ngang 1,5m. Do các bên thỏa lượng cho bà **H** 01 tháng kể từ ngày lập biên bản vi phạm đến ngày 6/3/1999 thì bà **H** phải tháo dỡ căn nhà, trả mặt trả đất cho bà Ng nên Cán bộ thi hành án mới lập biên bản bàn giao cho bà Ng là đã nhận xong hai nền 6,7. Nhưng sau đó thì bà **H** không có trả đất lấn chiếm. Bên cạnh đó, căn cứ vào tờ mua bán đất của bà **H** cung cấp thể hiện bà **H** mua nền của bà L ngang 7m nhưng có trừ ra một nền căn nhà của ông T ngang 3,5m. Từ đó cho thấy, chiều ngang mà bà **H** mua của bà L không phải là 7m như lời trình bày của bị đơn. Với các lý do nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà **H** tháo dỡ một phần căn nhà trả lại diện tích đất cho bà Ng là 28.3m², ông Đ tháo dỡ một phần căn nhà trả lại 53.9m² cho bà Ng.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

-Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn khi tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

-Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trương Thị Văn A, Nguyễn Văn T, Kim Văn T, Kim Văn Th, Kim Văn D, Kim Văn H, Kim Thị **H**, Kim Thị Thu B và người làm chứng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng là đúng theo quy định pháp luật.

-Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả đất thuê và đất lấn chiếm tọa lạc khóm Vĩnh Tây 3, phường Núi Sam, Th phố Châu Đốc. Nguồn gốc đất do bà Ng được nhận thừa kế theo bản án số 127/DSPT ngày 07/6/1993 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Theo nội

dung bản án thì mỗi nền được phân chia ngang 7m x dài 40m, nền số 01 tiếp giáp với nhà ông Hiếu. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Trung T Quan trắc kỹ thuật T nguyên và môi trường ngày 15/7/2018 thể hiện một phần căn nhà của bà **Tiêu Thị Thu H** và một phần căn nhà của ông Tiêu Phú Đ nằm trong nền số 6 mà bà Võ Thị Ng được hưởng di sản thừa kế theo bản án số 127. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Ng buộc ông Đ bà **H** tháo dỡ nhà trả đất lấn chiếm là có căn cứ chấp nhận.

Đối với quan hệ trA chấp hợp đồng thuê đất: Giữa bà Ng và bà **H** có xác lập hợp đồng thuê đất vào ngày 01/01/2002. Tuy nhiên, tại thời điểm bà Ng cho thuê đất thì bà Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hình thức của hợp đồng cho thuê đất không phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc bà **H** có trách nhiệm trả đất thuê.

Đối với yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bà Ng khởi kiện bà **H**, ông Đ yêu cầu trả đất thuê và trA chấp quyền sử dụng đất, đất tọa lạc khóm Vĩnh Tây 3, phường Núi Sam, Th phố Châu Đốc. Đồng thời, bị đơn bà **H**, ông Đ có nơi cư trú trên địa bàn Th phố Châu Đốc nên yêu cầu kiện của bà Ng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Th phố Châu Đốc theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Quyền khởi kiện:* Theo nội dung bản án số 127 quyết định giao bà Võ Thị Ng (đại diện Võ Văn G, Võ Văn **H**) nhận 02 nền số 6, 7. Ngày 22/3/2003, ông Võ Văn **H**, đồng thừa kế ông Võ Văn G, gồm có: Nguyễn Thị B1, Võ Văn T, Võ Văn S, Võ Văn B đã nhận tiền của bà **H** và giao toàn quyền cho bà Ng sử dụng đối với phần di sản mà ông **H**, ông Giang được cùng hưởng với bà Ng (BL số 90, 91, 92) và tại biên bản ghi lời khai ông Quốc đại diện theo ủy quyền Võ Văn **H**, đồng thừa kế ông Võ Văn G xác định ông Giang, ông **H** đã chuyển nhượng cho bà Ng, đã nhận đủ tiền và không trA chấp đối với phần đất này. Do đó, bà Ng có quyền khởi kiện trA chấp hợp đồng thuê đất và trA chấp quyền sử dụng đất với bà **H**, ông Đ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình như theo quy định tại Điều 156 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Văn T, Cao ThA L, Trương Thị Vân A, Kim Văn T,

Kim Văn Th, Kim Văn D, Kim Văn H, Kim Thị **H** và Kim Thị Thu B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên theo Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Tư cách tham gia tố tụng*: Tòa án có tiến hành ghi lời khai của bà Lê Thị Kim Phượng về việc bà Phượng thuê mặt bằng phía trước nhà của bà **H** để kinh doanh vào mùa vía bà (thời gian thuê 04 tháng từ tháng 01 đến tháng 4 AL). Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản, thời hạn thuê chỉ 04 tháng thì trả lại mặt bằng cho bà **H**. Đến thời điểm hiện nay bà Phượng không còn thuê mặt bằng của bà **H**. Ngoài ra, bà Phượng và bà **H** có đơn yêu cầu không đưa bà Phượng tham gia tố tụng. Cho nên, Tòa án không đưa bà Phượng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Về nội dung:*

[5] *Đối với quan hệ trả chấp quyền sử dụng đất*

Nguyên đơn căn cứ vào Bản gốc trích đo hiện trạng được Trung T Quan trắc và kỹ thuật T nguyên môi trường tỉnh An Giang lập ngày 15/7/2013 yêu cầu ông Đ trả đất với diện tích 53.9m² tại các điểm 44, 45, 46, 47, 50, 72 và bà **H** trả đất với diện tích 28.3 m² tại các điểm 71, 67, 18, 44, 72 thuộc nền số 06 của bà Ng được hưởng di sản thừa kế theo bản án số 127/DSPT ngày 07/6/1993.

Bị đơn ông Đ, bà **H** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ, nguồn gốc căn nhà, đất bà **H**, ông Đ đang ở do bà **H** nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị L với diện tích ngang 7m dài từ mặt lộ đến mé kênh. Sau khi nhận chuyển nhượng bà **H**, ông Đ xây dựng nhà trong phạm vi diện tích đất được chuyển nhượng và ở ổn định, không thay đổi hiện trạng nhà từ năm từ năm 1992 cho đến nay. Ngoài ra, bà **H**, ông Đ không công nhận kết quả đo đạc từ Trung T kỹ thuật T nguyên môi trường tỉnh An Giang vì bản án số 127 tuyên giao cho bà Ng hưởng 02 nền số 6, 7 nhưng không có bản vẽ kèm theo nên khi Tòa án phối hợp đo đạc với Trung T không xác định cột mốc đầu, mốc cuối cho nên kết quả đo đạc là không chính xác.

[5.1] *Xét tờ bán đất ngày 11/6/1992*

Theo nội dung Tờ bán đất ngày 11/6/1992 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tế thể hiện: “bà L bán một phần đất thổ cư cho bà **Tiêu Thị Thu H** với diện tích ngang 7m, chiều dài từ mặt lộ đến mé kinh, trừ ra một nền nhà đang ở chiều ngang 3.5m, dài 3m ngoài mé kinh”

Tại phiên tòa cũng như tại biên bản ghi lời khai ngày 26/3/2007 (BL 126) bà **H** cho rằng khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng nền đất của bà L đã có một căn nhà mái lá rất nhỏ tồn tại trên đất. Vị trí mặt tiền đất bà L đo đủ 7m chiều ngang, mặt hậu kéo từ vách căn nhà lá đo đủ 7m chiều ngang, còn chiều dài từ mặt lộ đến mé kinh. Sau khi đo đạc cắm mốc rA xong thì bà **H** xây dựng nhà hết vị trí đất chuyển nhượng nhưng phần tiếp giáp với căn nhà lá thì chừa khoảng cách hai nhà là 0,4m. Cho nên diện tích đất mà bà **H** nhận chuyển nhượng không thẳng hàng. Sau đó, ông Nguyễn ThA T quản lý căn nhà lá và tháo dỡ căn nhà

cũ, xây dựng căn nhà mới như hiện nay. Hiện trạng căn nhà mới ông T xây dựng rộng và dài hơn so với căn nhà cũ.

Theo lời khai của các ông bà Kim Văn T, Kim Văn Th, Kim Văn D, Kim Văn H, Kim Thị **H** và Kim Thị Thu B là các con của bà L đều xác định khi bà L còn sống được hưởng thừa kế theo bản án số 127 (bà L được hưởng nền số 5 với diện tích đất ngang 7m x dài 40m). Do không có nhu cầu sử dụng nên bà L chuyển nhượng phần đất thổ cư cho bà **H** nhưng các ông, bà không xác định rõ diện tích cũng như vị trí tứ cận phần đất chuyển nhượng. Riêng ông Kim Văn D xác định bà L được hưởng nền số 5 nhưng vào năm 1990 bà L chuyển nhượng một phần đất với diện tích là ngang 5m x dài 11m (vị trí đất mặt hậu nền số 5) cho bà Cao ThA L là vợ ông Nguyễn Văn T. Đến năm 1992, bà L chuyển nhượng phần đất ngang 7m dài 20m cho bà **H** vị trí đất mặt tiền nền số 5.

Bà Cao ThA L, ông Nguyễn Văn T xác định năm 1988, bà Nguyễn Thị Út là mẹ ruột ông T có mua một căn nhà của bà Nguyễn Thị B1 (không chuyển nhượng đất vì bà Bình ở nhờ trên đất của bà L). Đến năm 1990, bà L ông T nhận chuyển nhượng phần đất với diện tích ngang 5m dài 11m (là phần đất mà bà Bình xây dựng căn nhà ở nhờ trên đất của bà L). Sau đó, ông T, bà L tháo bỏ căn nhà cũ và xây dựng lại căn nhà mới như hiện tại với diện tích ngang 4.2m dài 20m. Do không có lối đi ra đường hậu Miếu bà nên ông, bà có xin Ban khóm xây dựng một cây cầu làm lối đi với chiều ngang 1.2m, chiều dài 20m để đi ra đường hậu Miếu Bà nhưng không rõ đất của ai.

Theo nội dung bản án số 127, bà Võ Thị L được hưởng một nền số 5 chiều ngang 7m, chiều dài 40m. Đối chiếu với kết quả đo đạc hiện trạng ngày 15/7/2013 thể hiện vị trí căn nhà ông T, bà L cạnh nhà ông Đ với chiều ngang căn nhà ngang trước 4.2m, ngang sau 4,18m; căn nhà của ông Đ có chiều ngang trước 5.73, ngang sau 6.21m. Như vậy, chiều ngang trước căn nhà của ông T và ông Đ là 9.93m (chưa tính khoảng cách giữa hai nhà) là vượt quá chiều ngang nền nhà mà bà L được hưởng. Bên cạnh đó, chiều ngang trước căn nhà của bà **H** là 6.35m và chiều ngang cây cầu gỗ mà ông T là 1.2m. Như vậy, tổng chiều ngang căn nhà của bà **H** với cây cầu (nằm trên nền số 5) vẫn vượt quá chiều ngang mà bà L được phân chia.

Thấy rằng, chiều ngang phần đất mà bà **Tiêu Thị Thu H** nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị L đã vượt quá chiều ngang phần đất mà bà Võ Thị L được hưởng thừa kế theo bản án số 127.

[5.2] Xác định cột mốc đầu và mốc cuối

Phần đất trA chấp là nền đất số 06 thuộc là một trong bảy nền được phân chia theo bản án số 23/DSST ngày 04/3/1993 và bản án dân sự phúc thẩm số 127, kèm theo bản án không có sơ đồ hiện trạng đất. Tuy nhiên, phần Quyết định của bản án sơ thẩm số 23 và bản án phúc thẩm số 127 tuyên với nội dung: “Ông Trần Văn Thà được quyền sử dụng nền đất số 01 (7m x 40m) cạnh nhà ông Hiếu”.

Để xác định vị trí đất nền số 06, ngày 12/4/2005 Tòa án ban hành công văn số 93/CV.TA yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc và lập bản đồ hiện trạng đất trả chấp. Khi tiến hành đo đạc thì người đang sử dụng nhà ông Hiếu là bà Võ Thị Nha (Công văn số 02/UBND ngày 08 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân phường Núi Sam xác nhận bà Nha nhận chuyển nhượng đất từ ông Hiếu) và bà Nha thống nhất trả mốc với nền số 01, việc đo đạc không lấn S đất của bà Nha nhưng bà Nha không ký tên.

Tòa án có ban hành Thông báo số 30/TB-TA ngày 13/5/2014 yêu cầu bà Nha cung cấp lời khai, chứng cứ. Trường hợp bà Nha không cung cấp lời khai, chứng cứ theo nội dung mà Tòa án yêu cầu thì xem như bà Nha thống nhất trả đất của bà với phần đất của ông Thà. Thông báo số 30 đã được tổng đạt hợp lệ cho bà Nha nhưng đến nay bà Nha vẫn không có ý kiến xem như bà Nha đã thống nhất trả đất của nền số 01.

Tại phiên tòa cũng như tại biên bản ghi nhận việc đo đạc ngày 24/8/2005, bà **Tiêu Thị Thu H**, ông Tiêu Phú Đ đều thống nhất trả đất ông Thà được hưởng nền số 01 giáp với phần đất của bà Võ Thị Nha.

Tuy rằng bản án sơ thẩm số 23, bản án phúc thẩm số 127 tuyên không có bản vẽ kèm theo nhưng nội dung có ghi nhận nền số 01 tiếp giáp với đất ông Hiếu (ông Hiếu chuyển nhượng cho bà Nha) và bà Nha, bà **H**, ông Đ đều thống nhất trả đất nền số 01. Từ đó, Trung T Quan trắc và kỹ thuật T nguyên môi trường tỉnh An Giang có đủ cơ sở để lập các sơ đồ kỹ thuật khu đất trả chấp vào ngày 11/10/2005, ngày 07/5/2007, 27/6/2011 và bản đồ hiện trạng khu đất ngày 15/7/2013 (được biên tập lại từ 03 bản đồ nêu trên).

[5.3] Các Biên bản của Cục thi hành án tỉnh An Giang vào ngày 27/1/1999 và ngày 06/02/1999

Theo hồ sơ trích lục từ Cục thi hành án tỉnh An Giang, tại biên bản giải quyết thi hành án ngày 27 tháng 01 năm 1999 bà **Tiêu Thị Thu H** có nội dung: “*nền đất ở trước đây chị mua của bà Võ Thị Ldiện tích ngang 7m dài tới mé kinh. Hiện nay chị cất nhà có phạm S nền bên cạnh: mái lá nhà bếp và trại mằm*”. Tại biên bản ngày 06/02/1999, do chấp hành viên Cục thi hành án tỉnh lập có nội dung nhà bà **H** đã cất vi phạm qua nền đất số 6 khoảng 1,5m ngang, phía sau một nhà mằm và bà **H** cũng thừa nhận có cất xâm phạm qua nền đất mà phòng thi hành án đã giao cho bà Ng; bà **H** xin qua vĩa bà sẽ tháo dỡ nhà và bà Ng, ông Giao cũng đồng ý cho bà **H** đến ngày 06/3/1999 tháo dỡ nhà, trại mằm đã vi phạm trả lại mặt bằng.

Tại phiên tòa, bà **H** cho rằng không chứng kiến cán bộ thi hành thi hành bản án số 127 để giao 02 nền nhà cho bà Ng và bà **H** cho rằng bà Ng đã nhận đủ diện tích hai nền số 6, 7 ngang 14m x dài 40m như theo biên bản của cán bộ Cục thi hành án tỉnh An Giang lập ngày 6/2/1999. Cho nên bà **H** xác định không có lấn chiếm đất của bà Ng không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong hai biên bản

ngày ngày 27 tháng 01 năm 1999 và ngày 06/02/1999 nhưng bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký, chữ viết.

Tại khoản 2 Điều 91 Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*đương sự phản đối yêu cầu của người khác với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án T liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”.

Biên bản ngày 27 tháng 01 năm 1999 và ngày 06/02/1999 được Tòa án thu thập từ Cục thi hành án tỉnh An Giang trong quá trình thi hành bản án số 127 giao hai nền 6, 7 cho bà Ng thể hiện bà **H** xây dựng nhà có vi phạm qua nền đất số 06, cuối biên bản đều có thể hiện chữ viết, chữ ký tên của bà **Tiêu Thị Thu H**. Tại phiên tòa, bà **H** không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong hai biên bản nêu trên là của bà **H** nhưng bà **H** không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký chữ viết.

Đối chiếu vào điều luật được viện dẫn nêu trên, thấy rằng bà **H** không thừa nhận chứng cứ được Tòa án thu thập từ Cục thi hành án nhưng bà **H** không cung cấp chứng cứ chứng minh bảo vệ ý kiến của mình. Do đó, việc bà **H** cho rằng tại thời điểm cơ quan Thi hành án tiến hành bàn giao hai nền số 6, 7 cho bà Ng thì bà **H** không chứng kiến là không có cơ sở.

Từ các phân tích nêu trên có đủ cơ sở xác định một phần căn nhà của bà **H** và một phần căn nhà của ông Đ xây dựng lấn chiếm qua nền đất số 6 của bà Võ Thị Ng được hưởng theo bản án số 127.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 127 quyết định giao bà Võ Thị Ng (đại diện Võ Văn G, Võ Văn **H**) nhận 02 nền số 6, 7. Tại biên bản ghi lời khai ông Trần Phú Q (là đại diện theo ủy quyền của ông **H** và đồng thừa kế của ông Giang) đã nhận đủ tiền của bà Ng nên bà Ng được quyền sử dụng, định đoạt đối với hai nền số 6, 7.

Căn nhà của ông Đ, bà **H** có kết cấu nóng dúc, sàn gỗ, vách tole, mái tole không phải là nhà kiên cố, có thể di dời mà không ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu căn nhà. Xét, buộc ông Đ tháo dỡ một phần căn nhà với diện tích 53.9m², giới hạn tại các điểm 44, 45, 46, 47, 50, 72 và bà **H** tháo dỡ một phần căn nhà với diện tích 28.3m², giới hạn tại các điểm 71, 67, 18, 44, 72 trả đất cho bà Võ Thị Ng.

[6] Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Tại khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất...*”

Tại Điều 691 Luật dân sự năm 1995 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện*

thông qua hợp đồng; Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập Th văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền...”

Phần đất mà bà Ng cho bà **H** ông Đ thuê thuộc nền số 6 mà bà Ng được hưởng di sản thừa kế theo bản án của Tòa án nhưng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên bà Ng không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất như theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai năm 1993. Ngoài ra, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 01/01/2002 chỉ lập giấy tay, không được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Núi Sam như theo quy định tại Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995. Do đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được lập ngày 01/01/2002 giữa bà Ng, bà **H** vi phạm hình thức của hợp đồng nên giao dịch dân sự vô hiệu như theo quy định tại Điều 136 Bộ luật dân sự năm 1995.

Bị đơn bà **H**, ông Đ thừa nhận có cùng thuê đất của bà Ng từ ngày 12/3/1999AL đến ngày 01/01/2002A1 theo các hợp đồng thuê đất được lập ngày 12/3/1999, 22/02/2000, 12/02/2001 và các hợp đồng này đã thực hiện xong. Bà **H** cùng ông Đ thống nhất khai sau khi thực hiện xong hợp đồng 12/02/2001 thì chỉ một mình bà **H** thuê đất của bà Ng, ông Đ không cùng với bà **H** ký tên trong hợp đồng thuê đất, vị trí đất thuê để cất nhà chứa mằm là trên bờ kênh, cặp mé sông không phải là vị trí đất cặp nhà bà **H** và khoảng giữa nhà bà **H**, ông Đ như trình bày của nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông Trần Phú Q đại diện theo ủy quyền bà Ng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Tiêu Phú Đ trả diện tích đất thuê ngang 5m x dài 6m. Xét thấy, việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu nguyên đơn về việc buộc ông Tiêu Phú Đ trả lại diện tích đất thuê là ngang 5m x dài 6m.

Bà **H** cho rằng đã giao trả đất thuê cho bà Ng ngang 5m x dài 6m vào ngày 02/5/2003 theo biên bản hòa giải Th ngày 13/3/2003 của Tòa án và có những người chứng kiến là ông Võ Minh Lợi, Nguyễn Văn T.

Ông Võ Minh L1 khai cho rằng có chứng kiến việc bà Ng thuê người tháo dỡ nhà chứa mằm nhưng không rõ thời gian và không biết lý do vì sao bà **H** phải tháo dỡ nhà chứa mằm.

Ông Nguyễn Minh T khai, ông T là thợ mộc nên được bà **H** thuê để tháo dỡ nhà chứa mằm nhưng ông cũng không rõ vì sao phải tháo dỡ trại mằm và phần đất là của ai.

Xét thấy, bà **H** cho rằng đã tháo dỡ trại mằm trả lại đất thuê cho bà Ng nhưng không được bà Ng thừa nhận và lời khai của những người làm chứng do bà **H** cung cấp cũng không xác định được việc bà **H** đã trả diện tích đất thuê cho

bà Ng. Bên cạnh đó, bà **H** cho rằng đã trả đất vào ngày 02/5/2003 theo quyết định công nhận hòa giải Th ngày 31/3/2003 (đã bị Hội đồng giám đốc thẩm hủy Quyết định) nhưng không có văn bản xác nhận của cơ quan thi hành án hoặc văn bản xác nhận của bà Ng.

Từ phân tích trên thấy rằng, bà **H** chưa giao trả diện tích đất thuê nên bà Ng khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

Do vị trí diện tích đất cho thuê nguyên đơn, bị đơn không thống nhất vị trí đất thuê và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng vị trí đất thuê nằm trong phạm vi phần đất mà bà **H** lấn chiếm; bị đơn cho rằng vị trí đất thuê nằm trên bờ kinh, cặp mé sông. Qua xem xét biên bản giải quyết thi hành án ngày 27 tháng 01 năm 1999 của Cục thi hành án tỉnh An Giang thể hiện mái lá nhà bếp và trại chứa mắm của bà **H** lấn S nền số 6 của bà Ng. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà **H** trả đất thuê ngang 5m x dài 6m trong phạm vi phần đất mà bà **H** lấn chiếm với diện tích 28.3 m².

[7] *Đối với yêu cầu bồi thường chậm trả đất với số tiền 4.000.000 đồng.*

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án xem xét đối với yêu cầu bà **H**, ông Đ bồi thường tiền chậm trả đất thuê. Xét thấy, việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do chậm trả đất thuê.

[8] *Về chi phí tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ng đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với số tiền 1.819.000 đồng (trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.319.000 đồng và chi phí định giá T sản là 500.000 đồng). Yêu cầu khởi kiện của bà Ng được Tòa án chấp nhận nên bà Ng không phải chịu chi phí tố tụng.

Bà **Tiêu Thị Thu H** và ông Tiêu Phú Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá T sản với số tiền là 1.819.000 đồng. Buộc bà **H** ông Đ hoàn lại cho bà Võ Thị Ng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá mà bà Ng đã nộp với số tiền 1.819.000 (*một triệu tám trăm mười chín nghìn*) đồng.

[9] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Tại công văn số 93A/CV-CCTHADS ngày 04/6/2018 có nội dung bà **Tiêu Thị Thu H** đã nhận lại số tiền 50.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm; bà Võ Thị Ng đã nộp đủ số tiền 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Bà Võ Thị Ng được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn lại cho bà Võ Thị Ng số tiền 200.000 đồng đã nộp theo

biên lai số 043499 ngày 23/10/2006 với số tiền 50.000 đồng theo Quyết định số 420/QĐ-THA ngày 13 tháng 2 năm 2008.

Bà **Tiêu Thị Thu H** và ông Tiêu Phú Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng hiện nay bà **H**, ông Đ là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm như theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 3 của Luật đất đai năm 1993, các Điều 136, Điều 691 của Bộ luật Dân sự 1995; khoản 5 Điều 105, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; các Điều 147, 157, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 27 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; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Tiêu Phú Đ trả đất thuê với diện tích ngang 5m x dài 6m và yêu cầu bà **Tiêu Thị Thu H**, ông Tiêu Phú Đ bồi thường thiệt hại do chậm trả đất thuê với số tiền 4.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bà **Tiêu Thị Thu H** tháo dỡ một phần căn nhà và giao trả cho bà Võ Thị Ng quyền sử dụng đất trong phạm vi căn nhà bị tháo dỡ với diện tích 28.3m², giới hạn tại các điểm 71, 67, 18, 44, 72 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Trung T Quan trắc và Kỹ thuật T nguyên Môi trường tỉnh An Giang lập ngày 15/7/2013). Vị trí đất tọa lạc khóm Vĩnh Tây 3, phường Núi Sam, Th phố Châu Đốc.

Buộc ông Tiêu Phú Đ tháo dỡ một phần căn nhà và giao trả cho bà Võ Thị Ng quyền sử dụng đất trong phạm vi căn nhà bị tháo dỡ với diện tích 53.9m², giới hạn tại các điểm 44, 45, 46, 47, 50, 72 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Trung T Quan trắc và Kỹ thuật T nguyên Môi trường tỉnh An Giang lập ngày 15/7/2013). Vị trí đất tọa lạc khóm Vĩnh Tây 3, phường Núi Sam, Th phố Châu Đốc.

(Kèm theo Bản đồ hiện trạng khu đất do Trung T Quan trắc và Kỹ thuật T nguyên Môi trường tỉnh An Giang lập ngày 15/7/2013).

[3] Về chi phí tố tụng

Bà **Tiêu Thị Thu H** và ông Tiêu Phú Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá T sản với số tiền là 1.819.000 đồng. Buộc bà **H** ông

Đ hoàn lại cho bà Võ Thị Ng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá mà bà Ng đã nộp với số tiền 1.819.000 (*một triệu tám trăm mười chín nghìn*) đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Võ Thị Ng được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Ng số tiền 50.000 (*năm mươi nghìn*) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 043499 ngày 23/10/2006. Đồng thời, hoàn trả cho bà Ng số tiền 150.000 (*một trăm năm mươi nghìn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quyết định của bản án số 660/2007/DSPT ngày 06/12/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Bà **Tiêu Thị Thu H** và ông Tiêu Phú Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (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

(đã ký)

Lê Ngọc Tiền