TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2023/DS – ST
Ngày: 03/3/2023
V/v "Tranh chấp đòi tài sản là quyền QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đức Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Hoàng Mai

2. Bà Nguyễn Thị Xuân Loan

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất"* thụ lý số 318/2020/TLST-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST – DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2023/QĐST – DS ngày 07/02/2023 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Võ Ngọc T1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số A/B, khóm H, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

Ông Võ Ngọc T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy D, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số C/D, tổ E, khóm H, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

2/ Bị đơn:

- Ông Phan Quốc T2, sinh năm 1989;

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số F/G, khóm A, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

Ông T2, bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số H, quốc lộ I, ấp L, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Ngọc T3, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số M/N, khóm H, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Bà Dương Thị N1, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số M/N, khóm H, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

Ông Võ Ngọc T3 và bà Dương Thị N1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy D, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số 10/39A, tổ 01, khóm H, phường T, thành phố X, tỉnh An Giang.

(có mặt bà D, ông T4)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy D trình bày:***

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do cha mẹ ông T1 tặng cho riêng Võ Ngọc T1, ông T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 225143 với diện tích là 97,8m^2 vào ngày 20/3/2019. Khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2019, ông T2, bà N sang nhượng phần đất của ông Võ Ngọc H và đã xây cất nhà xong. Sau khi ông T1 đo đạc lại phần đất của mình thì xác định phần đất của ông đã bị ông T2, bà N cất nhà chồng lấn sang đất của ông T1 với diện tích 6,6m^2 (theo bản trích đo hiện trạng ngày 09/4/2021 và bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022). Ông T1 khởi kiện yêu cầu bà N, ông T2 phải di dời nhà trả lại diện đất đã lấn chiếm là 6,6m^2

Tại phiên hòa giải và công khai chứng cứ ngày 20/12/2022, bà Nguyễn Thị Thúy D là đại diện theo ủy quyền của ông Võ Ngọc T1 yêu cầu Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải trả lại giá trị đối với phần đất đã bị lấn chiếm theo giá thị trường mà công ty thẩm định Giá Trị Việt đã định, cụ thể 16.267.000đ/m^2 x 6.6m^2 = 107.362.200đ.

Đối với phần đất trước đây ông Võ Ngọc T3 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 813237 hiện nay đã tặng cho ông T1 và được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên thay đổi cơ sở pháp lý tại trang 4 vào ngày 18/8/2022, theo bản trích đo hiện trạng 15/02/2022 xác định có lấn sang đất của T2, N là 1,3m^2. Ông T1 đồng ý trả giá trị lại cho T2, N theo giá thị trường mà công ty thẩm định giá Giá Trị Việt đã định.

Yêu cầu sử dụng bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 của Văn Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên để giải quyết vụ án.

- Bị đơn ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N do ông Nguyễn Thanh T4 đại diện trình bày:

Vào năm 2019, T2 và N có nhận chuyển nhượng của ông Võ Ngọc H phần đất có diện tích là 89,5m^2 và đã được Sở tài nguyên và Môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 066285 ngày 12/02/2019. T2, N đã xây nhà kiên cố theo đúng các mốc ranh mà ông H đã giao. Tuy nhiên, theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 của Văn

Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên thể hiện căn nhà của T2, N xây có lấn sang đất của ông Võ Ngọc T1 là 6,6m^2 và lấn sang bà Dương Thị N1 6,1m^2. Đối với yêu cầu của ông T1, bà N1 yêu cầu trả lại giá trị đất theo giá của công ty thẩm định Giá Trị Việt bị đơn không đồng ý. Bà N, ông T2 chỉ đồng ý trả giá đất ở là 1.500.000đ/m^2 và đất cây lâu năm 640.000đ/m^2 theo giá Hội đồng định giá đã định. Không yêu cầu định giá lại và đồng ý sử dụng bản vẽ bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập để giải quyết.

Đối với phần đất ông T1 lấn sang đất của N và T2 là 1,3m^2. Ông T2, bà N yêu cầu ông T1 trả giá trị theo giá Hội đồng đã định là 1.500.000đ/m^2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị N1 do bà Nguyễn Thị Thúy D trình bày:

Phần đất do Võ Ngọc T3 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 067329 thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 39, diện tích là 312,7m^2. Hiện nay phần đất này con bà N1 là Võ Ngọc T3 đã tặng cho lại cho bà và được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên thay đổi cơ sở pháp lý tại trang 4 vào ngày 13/9/2022, theo bản trích đo hiện trạng 22/9/2022 xác định N, T2 có lấn sang là 6,1m^2 đất. Bà N1 yêu cầu N, T2 phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường mà công ty thẩm định Giá Trị Việt đã định. Cụ thể 6,1m^2 x 14.925.000đ/m^2 = 91.042.500đ.

Theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022, phần đất có diện tích là 305,9m^{2,} thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 39 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 067307 do UBND thành phố Long Xuyên cấp cho Võ Ngọc Hải đã thay đổi cơ sở pháp lý cho Dương Thị N1 vào ngày 16/9/2022 có một phần nhà của ông Võ Ngọc T1 xây cất lấn sang 2,4m^2, bà N1 không tranh chấp với ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc T3:

+ Theo bản tự khai ngày 26/4/2021 ông T3 trình bày: Vào năm 2015, ông được cấp quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 067329, số vào sổ CH06121 do Ủy ban nhân thành phố Long Xuyên cấp ngày 13/01/2015 với diện tích là 312,7m^2. Tuy nhiên, theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/4/2021 xác định căn nhà của ông T2, bà N có một phần nằm trong phần đất của ông với diện tích là 6,1m^2.

+ Ông T3 có yêu cầu độc lập ngày 04/5/2021, yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2 di dời các vật kiến trúc trả lại diện tích 6,1m^2 đất cho ông T3.

+ Đối với phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT067329 ông đã tặng cho ông Võ Ngọc T1.

+ Ngày 25/10/2022, ông Võ Ngọc T3 rút lại yêu cầu độc lập vì hiện nay phần đất này ông T3 đã tặng cho lại mẹ ông là bà Dương Thị N1.

* Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án:

Chủ tọa phiên tòa công khai biên bản định giá ngày 03/02/2023.

Bà Nguyễn Thị Thúy D là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc T2, N phải trả lại giá trị phần đất đã bị lấn chiếm theo giá của công ty thẩm định giá, cụ thể:

+ Đối với đất ở: 16.267.000đ/m^2 x 6.6m^2 = 107.362.200đ.

+ Đối với đất cây lâu năm: 6,1m^2 x 14.925.000đ/m^2 = 91.042.500đ.

Ông Nguyễn Thanh T4 là đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu ông Võ Ngọc T1 phải trả giá trị 1,3m^2 đất với giá là 5.000.000đ/m^2 và chỉ đồng ý trả giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm là 5.000.000đ/m^2.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

*** 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 Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

*** Việc chấp hành pháp luật của Thư ký:**

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thư ký đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** 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:**

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*** Quan điểm giải quyết vụ án:**

Căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại giá trị đối với phần đất diện tích 6,6m^2 tại các điểm 4 – 69 – 58 – 63 tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/9/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập theo biên bản định giá tài sản ngày 03/02/2023 .

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc nguyên đơn trả lại giá trị đối với phần đất diện tích 1,3m^2 tại các điểm 39 – 68 – 59 – 75 tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/9/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập theo giá trị 5.000.000 đồng/m^2.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị N1. Buộc bị đơn trả lại giá trị đối với phần đất diện tích 6,1m^2 tại các điểm 64 – 63 – 19 – 27 tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 22/9/2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Long Xuyên lập theo biên bản định giá tài sản ngày 03/02/2023.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Võ Ngọc T3 về yêu cầu buộc bị đơn phải di dời nhà, vật kiến trúc trả lại phần diện tích 6,1m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng:***

[1.1] Tranh chấp giữa ông Võ Ngọc T1 với bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2 là tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

[1.2] Nguyên đơn ông Võ Ngọc T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị N1 và ông Võ Ngọc T3 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thúy D tham gia tố tụng, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận bà D tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2 ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T4. Xét thấy, thủ tục ủy quyền hợp lệ, phù hợp với Điều 85 và Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận ông Nguyễn Thanh T4 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn. Ông T4 được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[2] ***Về nội dung:***

[2.1] Ông Võ Ngọc T1 được cha mẹ cho phần đất có diện tích là 97,8m^2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 225143 vào ngày 20/3/2019. Vào năm 2019, ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N có sang nhượng của ông Võ Ngọc H là em của ông T1 phần đất có diện tích là 89,5m^2 và đã được Sở tài nguyên và Môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 066285 ngày 12/02/2019. Do ông Võ Ngọc T3 là hộ liền kề với nhà ông T2 xây nhà lấn sang đất của ông T2, bà N với diện tích là 1,3m^2 nên khi ông T2, bà N xây nhà có lấn sang đất của ông Võ Ngọc T1 là 6,6m^2 và lấn qua đất của bà Dương Thị N1 là 6,1m^2.

- Ông T1 khởi kiện yêu cầu bà N, ông T2 phải trả lại giá trị phần đất đã lấn chiếm theo giá của công ty thẩm định Giá Trị Việt là 16.267.000đ/m^2.

- Ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N có yêu cầu phản tố buộc ông Võ Ngọc T1 phải trả lại giá trị đất đã lấn chiếm theo Biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá thành phố Long Xuyên lập ngày 14/01/2021 là 1.500.000đ/m^2.

- Ông T2, bà N không đồng ý trả giá trị đất cho ông Võ Ngọc T1 và bà Dương Thị N1 theo chứng thư thẩm định giá số 614/2022/VVAC/CT ngày 20/10/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định Giá Trị Việt – VVAC. Ông T2, bà N đồng ý trả giá trị đất theo biên bản định giá tài sản do Hội đồng định giá thành phố

Long Xuyên lập ngày 14/01/2021 với giá đất ở là 1.500.000đ/m^2 và đất cây lâu năm 640.000đ/m^2.

- Bà Dương Thị N1 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà N, ông T2 phải trả lại giá trị phần đất đã lấn chiếm theo giá của công ty thẩm định Giá Trị Việt là 14.925.000đ/m^2.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả giá trị đối với diện tích 6,6m^2 đất bị lấn chiếm:

Theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, xác định căn nhà của ông T2, bà N có một phần nằm trong diện tích đất mà ông T1 được cấp giấy chứng nhận số CQ 225143 vào ngày 20/3/2019 với diện tích 6,6m^2, được giới hạn bởi các điểm 4, 69, 58, 63. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14 tháng 01 năm 2021 và ngày 08/3/2022, xác định căn nhà của ông T2, bà N có cấu trúc là nền gạch men, khung bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole. Bị đơn thống nhất với bản vẽ hiện trạng thừa nhận căn nhà hiện nay đang sử dụng có một phần lấn sang đất của ông Võ Ngọc T1 là 6,6m^2. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại giá trị đối với diện tích 6,6m^2 là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải trả giá trị đối với diện tích 1,3 m^2 đất bị lấn chiếm:

Theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, xác định căn nhà của ông Võ Ngọc T1 (trước đây là của ông Võ Ngọc T3 đã tặng cho ông T1) khi xây cất có lấn sang phần đất mà ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N đang quản lý sử dụng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08685, ngày 12/02/2019 có diện tích 1,3m^2, được giới hạn bởi các điểm 39, 68, 59, 75. Ông T1 thống nhất với kết quả đo đạc cũng như diện tích đất đã lấn.

Ông T2, bà N yêu cầu ông T1 phải trả giá trị đối với diện tích 1,3m^2 đất bị lấn là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của bà Dương Thị N1 buộc bị đơn phải trả giá trị đối với diện tích 6,1m^2 đất bị lấn chiếm:

Theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên, xác định căn nhà của ông T2, bà N có một phần nằm trong diện tích đất của bà Dương Thị N1 với diện tích 6,1m^2, được giới hạn bởi các điểm 64, 63, 19, 27. Phần diện tích đất nêu trên nằm trong phạm vi ranh giới của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06121, ngày 13/01/2015 của UBND thành phố Long Xuyên cấp cho ông Võ Ngọc T3 (đến nay ông Võ Ngọc T3 đã lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Dương Thị N1, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên chỉnh lý biến động về chủ sử dụng đất ngày 13/9/2022 trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH06121 ngày 13/01/2015). Ông T2, bà N thừa nhận căn nhà của ông, bà có một phần lấn sang đất của bà N1. Do đó, bà N1 yêu cầu T2, N trả lại giá trị đối với diện tích 6,1m^2 cho bà N1 là có căn cứ.

[3] Xét thấy, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất với kết quả đo vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long xuyên ngày 22/9/2022.

[3.1] Bà D là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải trả lại diện tích bị lấn chiếm căn cứ vào giá của chứng thư thẩm định ngày 20/10/2022 của Công ty Cổ phần thẩm định Giá Trị Việt – VVAC, cụ thể:

+ Đối với đất ở: 16.267.000đ/m^2 x 6.6m^2 = 107.362.200đ.

+ Đối với đất cây lâu năm: 6,1m^2 x 14.925.000đ/m^2 = 91.042.500đ.

Tuy nhiên, ông T2, bà N không đồng ý theo giá của của Công ty Cổ phần thẩm định Giá Trị Việt – VVAC.

Do các bên không thống nhất về giá trị các loại đất được Hội đồng định giá xác định ngày 14/01/2021 và giá trị các loại đất được xác định theo chứng thư thẩm định giá ngày 20/10/2022 của Công ty thẩm định Giá Trị Việt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thành lập Hội đồng định giá; Hội đồng định giá căn cứ vào khoản 1 Điều 17 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014, giá trị đất được xác định cụ thể như sau:

1. Giá trị trung bình của loại đất ODT: (1.500.000đ + 16.267.000đ) : 2 = 8.883.500đ (tám triệu tám trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng).

2. Giá trị trung bình của loại đất CLN: (158.000đ + 14.925.000đ) : 2 = 7.541.500đ (bảy triệu năm trăm bốn mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

[3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, hiện nay các phần đất bị lấn chiếm đều đã xây nhà kiên cố có cấu trúc khung bê tông cốt thép, nền vách gạch, mái tole, nếu buộc tháo dỡ trả đất, sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc và thẩm mỹ căn nhà. Vì vậy, Hội đồng xét xử nghĩ nên giao cho ông T2, bà N và ông T1 được tiếp tục sử dụng phần đất đã lấn chiếm và có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho chủ sở hữu. Tại phiên tòa các bên vẫn không thỏa thuận được giá trị các loại đất để làm căn cứ giải quyết vụ án nên căn cứ vào khoản 3 Điều 104 và Công văn số 206/TANDTC-PC ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá ngày 03/2/2023 của Hội đồng định giá để xác định giá trị đất, cụ thể:

- 6,6m^2 x 8.883.500đ = 58.631.500đ

- 6,1m^2 x 7.541.500đ = 46.003.150đ

- 1,3m^2 x 8.883.500đ = 11.548.550đ

[3.3] Đối với phần đất ông Võ Ngọc T1 lấn của ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu ông

Võ Ngọc T1 phải trả giá trị đối với phần đất bị lấn chiếm là 5.000.000đ/m^2, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ngày 04/5/2021 ông Võ Ngọc T3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2 di dời các vật kiến trúc trả lại diện tích 6,1m^2 đất cho ông T3.

[4.1] Ngày 25/10/2022, ông Võ Ngọc T3 rút lại yêu cầu độc lập vì hiện nay phần đất này ông T3 đã tặng cho lại mẹ ông là bà Dương Thị N1.

[4.2] Xét thấy, việc ông T3 rút lại yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của ông T3 theo Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Đối với căn nhà của ông Võ Ngọc T1 cất lấn sang đất của bà Dương Thị N1 2,4m^2 do bà N1 không tranh chấp với ông T1 nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền 58.631.100đồng

- Đối với bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền 6.500.000đồng.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thị N1 được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền 46.003.150đồng.

- Ông Võ Ngọc T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là: 15.898.360đồng (chi phí đo đạc là 6.498.360đồng + chi phí thẩm định giá là 8.000.000đ + chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 là 800.000đ + chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 là 600.000đ)

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là: 15.898.360đ.

- Nguyên đơn đã nộp 15.898.360đ tạm ứng chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 15.898.360đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 68; Điều 70, Điều 71; Điều 72, Điều 73; Điều 147; Điều 157; Điều 165, Điều 177, Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Ngọc T1 với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Ngọc T1 số tiền là 58.631.100đồng (năm mươi tám triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn một trăm đồng).

+ Ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích là 6,6m^2 được giới hạn bởi các điểm 4, 69, 58, 63 theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập. *(có đính kèm bản vẽ hiện trạng)*.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N đối với ông Võ Ngọc T1.

+ Buộc ông Võ Ngọc T1 phải trả cho ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N số tiền 6.500.000đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng)

+ Ông Võ Ngọc T1 được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích là 1,3m^2 được giới hạn bởi các điểm 39, 68, 59, 75 theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập. *(có đính kèm bản vẽ hiện trạng)*.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thị N1 đối với ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N.

+ Buộc ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Dương Thị N1 số tiền 46.003.150đồng (bốn mươi sáu triệu không trăm lẻ ba nghìn một trăm năm chục đồng).

+ Ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N được tiếp tục, quản lý sử dụng phần đất có diện tích 6,1m^2 được giới hạn bởi các điểm 64, 63, 19, 27 theo bản trích đo hiện trạng ngày 22/9/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên lập. *(có đính kèm bản vẽ hiện trạng)*.

- Ông Võ Ngọc T1, ông Phan Quốc T2, bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai theo quy định pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Võ Ngọc T3 về yêu cầu buộc bị đơn phải di dời nhà, vật kiến trúc trả lại phần diện tích 6,1m^2.

** Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Phan Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu 5.231.713đồng (năm triệu hai trăm ba mươi mốt nghìn bảy trăm mười ba đồng) án phí nhưng được khấu trừ vào 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0001028 và 0001027 ngày 14/11/2022 của Chi cục thi hành

án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông T2, bà N còn phải nộp thêm 4.631.713đồng (bốn triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn bảy trăm mười ba đồng).

- Ông Võ Ngọc T1 phải chịu 325.000đồng (ba trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007711 ngày 02/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông Võ Ngọc T1 còn phải nộp thêm 25.000đ (hai mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Võ Ngọc T3 không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002832 ngày 10/5/2021của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

** Về chi phí tố tụng:*

Bà Nguyễn Thị Tuyết N và ông Phan Quốc T2 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Võ Ngọc T1 số tiền 15.898.360đ (mười lăm triệu tám trăm chín mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi đồng) chi phí đo đạc, định giá xem xét thẩm định tại chỗ.

**Về quyền kháng cáo:*

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào N sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh AG;
- VKSND TPLX;
- Chi cục THADS TPLX;
- Các đương sự;
- Lưu VT và hồ sơ vụ án./.

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

Nguyễn Thị Đức Anh