

**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: 22/2019/DS-ST

Ngày: 25/9/2019

V/v 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Xuân Thủy;

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- 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 tòa: Ông Lưu Tiến Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2018/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2018 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Thông báo mở lại phiên tòa số 09/TBMLPT-DS ngày 23/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2019/QĐST-DS ngày 10/9/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1953, cùng cư trú: Tổ 4, khóm V, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang.

Bị đơn: Ông Phan Công Ch, sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1949, cùng cư trú: Tổ 4, khóm V, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang.

Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông Phan Công Ch và bà Nguyễn Thị Th cùng vợ chồng nguyên đơn đến Phòng Công chứng số 2 tỉnh An Giang để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích 96m² đất thổ cư (đất tọa lạc tại

tổ 4, khóm Vĩnh Chánh, phường Châu Phú A). Sau đó, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất số CH05354Ae do UBND thành phố Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010 và đã cắm mốc ranh, sử dụng đất ổn định.

Năm 2016, bị đơn lợi dụng việc các mốc ranh đất bị mất (do Nhà nước mở rộng lộ giới) đã lấn qua phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40 cùng vật kiến trúc khác trên đất trả lại đúng hiện trạng đất 96m² mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ thể, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại phần đất có diện tích đất 9,3m² được giới hạn tại các điểm 15, 25, 23, 19 và tháo dỡ vật kiến trúc khác (góc nhà) trả lại phần đất có diện tích 2,8m² được giới hạn tại các điểm 19, 23, 24 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2010 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh An Giang (bản sao).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010 (bản sao).

Ý kiến trong quá trình tố tụng, bị đơn thừa nhận có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn và sau đó nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không đồng ý, yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ - đo đạc xác định vị trí, diện tích, hiện trạng đất tranh chấp; khôi phục mốc ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010 mà nguyên đơn đứng tên chủ sử dụng.

Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019, thể hiện kết quả như sau:

Các điểm: 14, 16, 25, 23, 24, 8, 7 với diện tích 96,0m² trích lục từ hồ sơ địa Ch của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Ngọc Th. Trong đó, các điểm: 15, 25, 23, 19 là các góc hàng rào lưới sắt có diện tích 9,3m² và các điểm 19, 23, 24 là các góc nhà với diện tích 2,8m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Ngọc Th.

Ngoài ra, Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông Dương Văn S (Dương Văn Đ) và ông Phan Văn Ch theo yêu cầu triệu tập người làm chứng của các đương sự trong vụ án.

Tại biên bản lời khai ngày 20/8/2019, ông Dương Văn S trình bày:

Khoảng năm 2010 ông Ch có yêu cầu tôi cất trại heo cho ông, trại heo có kết cấu cây, thiếc có diện tích dài khoảng 06m, ngang khoảng 02m. Khi cất nhà thì tôi đã thấy lấn qua phần đất và không gian phía ông D nên tôi có nói với ông Ch. Tuy nhiên, ông Ch nói ông D là anh em ở xóm không có gì, khi nào ông D yêu cầu thì ông Ch sẽ dờ để trả lại.

Tại biên bản làm việc ngày 13/8/2019, ông Phan Văn Ch cho biết:

Khoảng năm 2013 thì ông D có gặp tôi và nhờ tôi giúp mua một nền đất để cất nhà ở. Khi đó, tôi có định giới thiệu ông D mua một nền đất gần nhà tôi – tổ 4, khóm Vĩnh Chánh, phường Châu Phú A. Khi ông D đi lên nhà tôi thì tình cờ gặp ông Ch và lúc này ông Ch mới có ý bán cho ông D một nền đất và ông D đồng ý mua. Tôi chỉ biết ông Ch có bán một nền đất cho ông D, còn diện tích đất thực tế ông Ch bán cho ông D thế nào thì tôi không rõ. Lúc đó, hai bên có lập giấy tay. Sau đó, thì hai bên tự liên hệ địa chính, lập hợp đồng chuyển nhượng mua bán và hợp thức hóa việc sang nhượng đất như thế nào thì tôi không rõ.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Ngày 12/9/2019, ông Phan Công Ch đến Tòa án, yêu cầu Tòa án ghi nhận ý kiến của ông đối với việc nguyên đơn khởi kiện, cụ thể ông Ch có ý kiến trình bày như sau:

- Tôi (Ch) và vợ tôi đồng ý tháo dỡ hàng rào lưới B40 cùng vật kiến trúc khác trên đất trả lại đúng phần diện tích đất mà trước đây vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông D, bà Th và hiện nay ông D, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 96m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE do Ủy ban nhân dân (thị xã nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010. Cụ thể, vợ chồng tôi sẽ tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại phần diện tích đất có diện tích đất 9,3m² được giới hạn tại các điểm 15, 25, 23, 19 và phần đất có diện tích 2,8m² được giới hạn tại các điểm 19, 23, 24 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019 cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Ngọc Th.

- Tôi (Ch) đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng tôi vì hiện tại vợ chồng tôi lớn tuổi, mất sức lao động, hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

- Tôi (Ch) đề nghị Tòa án động viên vợ chồng ông D, bà Th tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng đất tranh

chấp và khôi phục mốc ranh mà vợ chồng ông D, bà Th đã nộp tạm ứng và hợp đồng với Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn xác định đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không cung cấp bổ sung hoặc đề nghị Tòa án thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ khác. Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu khởi kiện như đã trình bày trong quá trình tố tụng. Đồng thời, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng, gồm chi phí hợp đồng đo đạc, khôi phục mốc ranh đất và xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát:

- 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 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (gọi tắt BLTTDS).

- 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 xét xử 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. Tòa án đã mở phiên tòa lần thứ hai, bị đơn vắng mặt thuộc trường hợp Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 BLTTDS.

- Về giải quyết vụ án: Năm 2010 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE, ngày 31/3/2010 thể hiện ở các vị trí theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019, tại các điểm: 14, 16, 25, 23, 24, 8, 7 với diện tích 96,0m². Ngoài ra, bản trích đo hiện trạng còn thể hiện tại các điểm: 15, 25, 23, 19 là các góc hàng rào lưới sắt có diện tích 9,3m² và các điểm 19, 23, 24 là các góc nhà của bị đơn với diện tích 2,8m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ trả lại hiện trạng đất đã lấn chiếm là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng,

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào lưới B40 và góc nhà, trả lại phần đất lấn chiếm có tổng diện tích 12,1m² thể hiện tại các điểm 15, 25, 23, 19, diện tích 9,3m² và các điểm 19, 23, 24, diện tích 2,8m² theo Bản

trích đo hiện trạng khu đất và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019; đất tranh chấp tọa lạc tại khóm V, phường C, thành phố D. Xét, đây là tranh chấp phát sinh từ việc sử dụng đất của các chủ sử dụng đất liền kề và tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Châu Phú A nên đủ điều kiện Tòa án thụ lý vụ án và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai, bị đơn vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 BLTTDS.

Về nội dung,

[3] Khoản 1 Điều 91 BLTTDS quy định: *Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp; đồng thời khoản 4 Điều 91 BLTTDS cũng quy định: Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.* Căn cứ quy định pháp luật như viện dẫn nêu trên, thấy rằng bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp và đưa ra chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày nên không có căn cứ để Tòa án xem xét, Tòa án căn cứ vào các nguồn chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết.

[4] Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019, thể hiện kết quả đo đạc và khôi phục mốc ranh đất như sau:

Các điểm: 14, 16, 25, 23, 24, 8, 7 với diện tích 96,0m² là phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010. Trong đó, các điểm: 15, 25, 23, 19 là các góc hàng rào lưới sắt có diện tích 9,3m² và các điểm 19, 23, 24 là các góc nhà với diện tích 2,8m² là diện tích đất tranh chấp mà bị đơn đang quản lý, sử dụng nằm trong phần đất có diện tích 96m² đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05354aE do Ủy ban nhân dân thị xã Châu Đốc cấp ngày 31/3/2010) trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh An Giang ngày 09/3/2010. Theo đó, bên chuyển nhượng là ông Phan Công Ch, bà Nguyễn Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Ngọc Th; thửa đất chuyển nhượng có diện tích là 96m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05229aE do Ủy ban nhân dân thị xã Châu Đốc cấp ngày 04/02/2010 - ông Ch, bà Th đứng tên chủ sử dụng đất.

Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai 2013 quy định quyền chung của người sử dụng đất như sau: *Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.*

Khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.*

Căn cứ kết quả đo đạc và khôi phục mốc ranh đất của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019 cùng quy định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, thấy rằng việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, xét chấp nhận như quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Quá trình tố tụng, phát sinh chi phí tố tụng 2.799.000 đồng, trong đó chi phí hợp đồng đo đạc, khôi phục mốc ranh là 2.299.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này nên không buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng mà nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[6] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi, có yêu cầu Tòa án xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm, xét chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Phan Công Ch và bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40 cùng vật kiến trúc khác trên đất (góc nhà) trả lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Ngọc Th phần đất có diện tích 9,3m² được giới hạn tại các điểm: 15, 25, 23, 19 và phần đất có diện tích 2,8m² được giới hạn tại các điểm: 19, 23, 24 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất và phục hồi mốc ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 22/5/2019; đất tọa lạc tại tổ 4, khóm V, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang.

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Ngọc Th tự nguyện chịu 2.799.000 đồng chi phí tố tụng – đo đạc, khôi phục mốc ranh và xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.799.000 đồng tạm ứng chi phí mà ông D, bà Th đã nộp. Ông D, bà Th đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[3] Về án phí: Ông Phan Công Ch và bà Nguyễn Thị Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo đề yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của bị đơn là 15 ngày, kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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**

Nguyễn Thanh Tâm