| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**<br>TỈNH AN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 78/2024/DS-ST
Ngày 12 tháng 9 năm 2024
"Về việc tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, tháo dỡ vật kiến trúc trả lại 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*: Ông Trần Văn Đức

*Các Hội thẩm nhân dân*: Bà Trần Thị Ánh Hằng; ông Nguyễn Văn Thanh

***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng, 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.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 290/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dở vật kiến trúc trả lại đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2024/QĐXXST-DS ngày 07/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 162/2022/QĐ-TA ngày 21/12/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà Lê Thị A, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Trí N, sinh năm 1968, cùng địa chỉ nơi cư trú: Số B, tổ E, khóm V, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang; do ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1983, nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện A, tỉnh An Giang đại diện ủy quyền;

*Bị đơn*: Ông Phan Văn N1 và bà Lê Thị T, sinh năm 1970, cùng địa chỉ nơi cư trú: Tổ B, khóm V, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang; ông N1, bà T vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Ông Lê Minh Q, sinh năm 1971, địa chỉ nơi cư trú: Tổ E, khóm V, phường C, thành phố C; ông Q vắng mặt.

- Bà Phan Thị C, sinh năm 1991 và em Phan Thị Như Ý, sinh năm 2014; nơi cư trú: Tổ E, khóm V, phường C, thành phố C, bà C, Như Ý vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị A và ông Nguyễn Trí N trình bày*: Nguyên vợ chồng ông N, bà A đứng tên GCNQSDĐ số CN 298859, số vào sở cấp GCN CS08979, diện tích 163,8m$^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 30/5/2018, thửa số 38, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, mục đích sử dụng lâu dài. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn chưa có khả năng cất nhà để ở, nên đất vẫn để trống, vợ chồng ông N, bà A cùng đi làm ăn xa cố gắng tích lũy tiền để cất nhà. Thời điểm bà A về thăm đất bất ngờ nhận thấy trên đất của mình có căn nhà với cấu trúc: cuốn nền lót gạch men, trên là căn nhà khung gỗ lợp tole, vách 01 phần dưới xây gạch, phần trên là tole, căn nhà này là của vợ chồng ông Phan Văn N1 và bà Lê Thị T. Bà A, ông N xác định thời điểm này ông N1 - bà T cất nhà lấn chiếm sang phần đất ngang 0,50m dài 18m của bà A-ông N. Bà A có đến gặp bà T nói rõ sự việc vợ chồng bà T, ông N1 đã cất nhà lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng bà A, ông N và nhận lại được thái độ của bà T rất ngang ngược cho rằng đất của bà T nên có quyền cất nhà. Sau khi nói chuyện, sự việc không dừng lại đó, vợ chồng bà T, ông N1 tiếp tục xây dựng lấn chiếm thêm khoảng 0,2m, các trụ mốc ranh bị T nhổ mất hết. Sau khi hợp đồng đo đạc với Văn phòng Đ chi nhánh C1. Ngày 08/8/2023 cán bộ đo đạc đến thực địa đo đạc định vị mốc ranh theo bản vẽ sơ đồ hình thể đất đúng theo sơ đồ trên GCNQSDĐ của bà A, ông N. Kết quả cho thấy, căn nhà của vợ chồng bà T ông N1 xây dựng lấn chiếm sang đất của bà A, ông N tổng diện tích ngang 0,66m x dài 18m. Vợ chồng bà A, ông N có gửi đơn đến UBND phường C yêu cầu hòa giải, nhờ nơi đây xem xét giải quyết nhưng việc hòa giải không thành. Do đó, bà A ông N yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông N1, bà T tháo dỡ di dời vật kiến trúc của căn nhà mà vợ chồng ông N1, bà T đã lấn chiếm ngang 0,66m x dài 18m sang đất của bà A, ông N.

*Bị đơn ông N1, bà T*: Nguồn gốc đất là do ông, bà (Nguyên-T) mua lại của ông Lê Minh Q, việc chuyển nhượng và xây dựng nhà trên đất điều giao cho ông Lê Minh Q làm thủ tục và xây dựng. Đến khi tòa án công bố kết quả đo đạc, mới biết nhà gắn liền với đất có lấn sang đất của bà T diện tích 3,7m$^2$ như kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1 thể hiện ngày 28/5/2024; ông N1, bà T đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng như đã định giá.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Q*: Nguồn gốc đất của ông N1, bà T là của ông chuyển nhượng lại, chịu trách nhiệm làm thủ tục để ông N1, bà T đứng tên quyền sử dụng đất; Việc xây dựng nhà cho ông N1, bà T cũng do ông tiến hành xây dựng. Khi cấm mốc để xây dựng, ông cấm đúng theo mốc ranh đã sử dụng từ trước đến nay. Ngoài ra, nguồn gốc đất mà bà A có được, trong đó có ông cho chị ruột (mẹ chồng của bà A) diện tích ngang 2 mét (đất giáp với đất của bà T, ông N1). Đồng ý theo ý kiến của ông N1, bà T vừa trình bày, không có ý kiến khác;

Tòa án tiến hành mở phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải nhưng không thành;

Tại phiên tòa,

Tại phiên tòa bà A, ông N thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Tại thời điên ông N1, bà T xây dựng nhà, nguyên đơn đã cảnh báo, nhưng ông N1, bà T vẫn cố tình xây dựng, việc xây nhà của ông N1, bà T không có giấy phép. Yêu cầu Tòa án buộc ông N1, bà T; bà C và Như Ý cùng liên đới trách nhiệm tháo dở di dời nhà trả lại đất có diện tích 3,7m$^2$ được thể hiện tại các điểm 38, 61, 76 và 33 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập 28/5/2024; về chi phí tố tụng, ông N1, bà T là chủ sử dụng đất, do đó, chỉ yêu cầu ông N1, bà T trả lại nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng);

Thay mặt Hội đồng xét xử, Thẩm phán công bố lời khai của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

**Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa**:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 BLTTDS. Xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của các đương sự, 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, 203 và Điều 208 BLTTDS năm 2015. Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

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, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70 BLTTDS.

Về nội dung giải quyết vụ án, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự, thể hiện: Vợ chồng bà Lê Thị A, ông Nguyễn Trí N

có đứng tên sở hữu phần diện tích đất 163,8m$^2$, thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 34, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS08979 ngày 30/5/2018. Năm 2020, vợ chồng ông Phan Văn N1, bà Lê Thị T, chủ sử dụng đất giáp ranh đất  với bà A - ông N, xây dựng nhà để ở, khi xây dựng phía ông N1 - bà T có xây dựng lấn qua phần diện tích đất bà A - ông N được cấp quyền sử dụng ngang khoảng 0,66, dài khoảng 18m (qua đo đạc xác định diện tích lấn là 3,7m$^2$). Nên, bà A - ông N khởi kiện yêu cầu phía ông N1 - bà T tháo dỡ vật kiến trúc là nhà trả lại phần diện tích đất đã lấn như trên.

Bị đơn ông N1 - bà T, trình bày: Ông, bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê Minh Q, thỏa thuận chuyển nhượng ngang 5m x dài 21m, do không biết chữ nên vợ chồng ông bà giao các thủ tục tách thửa sang tên cho ông Q thực hiện và ông Q là người trực tiếp cuốn nền xây nhà, khi xây dựng có bà A - ông Nhân chứng k. Nay, ông bà xác định qua đo đạc thực tế thể hiện có lấn, xin được hoàn giá trị đất.

Xét, bà Lê Thị A, ông Nguyễn Trí N, ông Phan Văn N1, bà Lê Thị T là các chủ sử dụng đất đã được cấp quyền sử dụng hợp pháp. Theo kết quả đo đạc được xác định tại Bản trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập thể hiện tại các điểm 38,61,76,33 có diện tích 3,7m$^2$ thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số 08979 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Tri N2 và bà Lê Thị A. Việc ông N1, bà T xây dựng lấn qua phần diện tích đất bà A – ông N2 được cấp giấy chứng nhận hợp pháp là ảnh hưởng đến quyền lợi của của bà A – ông N2. Do đó, việc bà A – ông N2 yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại phần diện tích đất đã lấn 3,7m$^2$ như trên là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 26, 236 Luật Đất đai 2024; Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Về tố tụng*

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, nguyên đơn (A-N2) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phan Văn N1; bà Lê Thị T và người có quyền Lợi, nghĩa vụ liên quan tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Trí N và bà Lê Thị A, khởi kiện yêu cầu ông N1; bà T; bà C và em Như Ý cùng có nơi cư trú trên địa bàn thành phố C tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện đất 3,7m$^2$; đất tranh chấp tọa lạc tại phường C, thành phố C. Xét, đây là tranh chấp phát sinh từ việc sử dụng đất của các chủ sử dụng đất và tranh chấp đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân

phường C 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 Bộ luật tố tụng Dân sự (BLTTDS).

[3] Về thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015 quy định *"Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ, việc"*. Tuy nhiên, đây là vụ án tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất, nên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo thẩm quyền pháp luật quy định.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt phiên Tòa được mở lần thứ hai. Căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[5] Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N1, bà T tháo dở di dời nhà trả lại đất có diện tích 0,66m x dài 18m$^2$. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà A, ông N thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án buộc ông N1, bà T; bà C và Như Ý cùng liên đới trách nhiệm tháo dở di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất với diện tích 3,7m$^2$ được thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 thể hiện ngày 28/5/2024. Xét thấy, việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

** Về nội dung vụ án,*

[6] Xét thấy, ông N, bà A và ông N1, bà T các bên đều đã được cấp quyền sủ dụng đất, cùng thống nhất kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1, cụ thể tại bản trích đo đạc khu đất do Công ty Đ1 lập 28/5/2024 thì căn nhà của ông N1, bà T xây dựng được thể hiện tại các điểm 39, 40, 33, 68 = 74,8m$^2$. Tuy nhiên, trong đó các điểm 38,73, 33 = 3,7m$^2$ ông N1, bà T đang sử dụng nằm trong diện tích đất do ông N, bà A đứng tên quyền sử dụng đất. Ông N1, bà T thừa nhận xây dựng nhà có trồng lấn diện tích 3,7m$^2$ đất thuộc quyền sử dụng đất của ông N, bà A, nên đồng ý trả đất lại đất trị giá bằng tiền theo như Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, nhưng không được bà A, ông N đồng ý. Mặt dù, nhà của ông N1, bà T được xây dựng trên đất ở đô thị, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng, hiện nay ông N1, bà T vẫn chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở; kết cấu nhà xây dựng nhà sàn, nóng đúc thuộc không kiên cố, nên việc tháo dở vẫn thực hiện được. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 26/4/2024, ông

N1, bà T là người đứng tên quyền sử dụng đất, trong nhà chỉ có bà B Phan Thị C, sinh năm 1991 và em Phan Thị Như Ý, sinh năm 2014 đang cư trú; nên nguyên đơn yêu cầu người liên quan cùng có trách nhiệm liên đới là có căn cứ;

Từ những phân tích, diện dẫn và nhận định trên, cũng như quan điểm của Kiểm sát viện tham gia phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận;

[8] Về chi phí tố tụng,

Xét thấy, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà A; ông N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn) đồng; tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu ông N1, bà T liên đới trả lại số tiền 6.500.000đồng; Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003888 ngày 14/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39 và các Điều 147; 157; 158; điểm c khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166; 169; 174; 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các 166; 175 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 236 Luật Đất đai 2024;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của ông N, bà A: Buộc ông, bà (Phan Văn N1; Lê Thị T; Phan Thị C và Phan Thị Như Ý) cùng liên đới tháo dở di dời vật kiến trúc trên đất, trả lại đất diện tích 3,7m$^2$ cho ông N, bà A, được giới hạn tại các

điểm 38, 61, 76, 33 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 28 tháng 5 năm 2024;

**3.** Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Lê Thị T, ông Phan Văn N1 cùng liên đới trách nhiệm trả cho bà Lê Thị A và ông Nguyễn Trí N số tiền 6.500.000 (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng);

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.

**4**. Án phí:

Bà Lê Thị A và ông Nguyễn Trí N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị A và ông Nguyễn Trí N số tiền 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003086 ngày 14/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Bà T, ông N1; bà C và Như Ý liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**5.** Quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông N, bà A có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc 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:***
- VKSND TP. Châu Đốc (2);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS TP.Châu Đốc (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**

**Trần Văn Đức**