

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ X
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 70/2022/DS-ST

Ngày: 07 - 6 - 2022

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 X, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Giang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Nam;
2. Ông Trần Ngọc Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Kiệt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Kiều Văn Liêu – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 135/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Y, sinh năm 1964;
Bà Lâm Kim P, sinh năm 1961;

Cùng cư trú: Số 209/2 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y và bà P là: ông Lê Ngọc P1, sinh năm 1985; cư trú: khu vực Th1, phường Th, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1957

Cư trú: Số 209/3 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là: bà Trần Tuyết Ng, sinh năm 1980;

Hộ khẩu thường trú: Số 175 đường S, Phường V, Quận X1, thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Số 209/3 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H là: bà Nguyễn Thị Việt B1, luật sư Văn phòng luật sư Việt An, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

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

- Chị Ngô Thị Thùy D, sinh năm 1989;

Cư trú: Số 209/2 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Em Nguyễn Phước Th1, sinh năm 2006 (con của bà Tuyết Ng);

Cư trú: 209/3 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của em Thành là: bà Trần Tuyết Ng.

- Bà Trần Tuyết Ng, sinh năm 1980;

Hộ khẩu thường trú: Số 175 đường S, Phường V, Quận X1, thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: Số 209/3 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, ông Lê Ngọc P1, bà Trần Tuyết Ng, bà Nguyễn Thị Việt B1 đều có mặt; ông Ngô Y, bà Lâm Kim P, bà Ngô Thị Thùy D, em Nguyễn Phước Th1 đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Y và bà Lâm Kim P do ông Lê Ngọc P1 đại diện trình bày:

Gia đình bà P và ông Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00006.QSDĐ/Ab ngày 02 ngày 8 tháng 2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001042106 ngày 16 ngày 5 tháng 2005 đối với nhà ở và đất ở tọa lại tại tờ bản đồ số 021, thửa đất 172, địa chỉ số 209/2, đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang. Nguồn gốc đất là của bà P, ông Y nhận chuyển nhượng lại. Năm 2004, ông Y và bà P có xây nhà cấp 3A trên phần đất này. Đến khoảng năm 2019, thì hộ bà H cũng xây nhà tại địa chỉ số 209/3, đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang và đã lấn chiếm sang diện tích đất của nguyên đơn ngang 0,1 mét, dài 16,2 mét. Bên cạnh đó, phần không gian phía trên, bà H cũng xây lấn sang phần đất của ông Y, bà P. Nay ông Y, bà P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm ngang 0,1m dài 16,2m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00006.QSDĐ/Ab ngày 02 tháng 8 năm 2004 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp và Giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 16 tháng 5 năm 2005 cho ông Ngô Y và bà Lâm Kim P đối với diện tích 67,7m², tọa lại tại tờ bản đồ số 021, thửa đất 172, địa chỉ số 209/2, đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

Sau khi có biên bản đo hiện trạng khu đất ngày 18 tháng 5 năm 2021 thì thấy phần đất ông Y, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đúng là 61,5m², trong khi đo đạc diện tích nhà chỉ 60,6m², thiếu so với diện tích đất là 0,9m². Trong khi phần đất bà Nguyễn Thị Thu H được cấp Giấy chứng nhận diện tích 65,5m², kết quả đo đạc lại có diện tích 67,6m² sai so với Giấy chứng nhận là 2,1m². Vì vậy, ông Y và bà P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H do bà Trần Tuyết Ng đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất của gia đình bị đơn là của bà Đặng Năng Viên chết năm 2016 để lại cho bà Nguyễn Thị Thu H. Cả bà Viên và bà H đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất gia đình đang sử dụng (giáp với đất của ông Y, bà P) có diện tích lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do cơ quan chuyên môn đo đạc không theo vị trí các mốc ranh đã được cắm ngoài thực địa. Các mốc ranh này giáp liền kề với khu đất của ông Y, bà P. Năm 2004 gia đình ông Y, bà P xây dựng nhà làm ảnh hưởng hư hại nghiêm trọng nhà của bà H, nên gia đình bà H mới tiến hành xây dựng lại nhà cửa nhưng vẫn nằm trên nền móng nhà cũ từ năm 1968. Hiện tại căn nhà của ông Y, bà P có cột nhà đang nằm chồng lên một phần móng đà của bà H. Vấn đề này Ủy ban nhân dân phường M đã hòa giải nhiều lần, ông Y, bà P có lập phương án khắc phục nhưng không thực hiện.

Bà H xác định nhà của bà xây dựng đúng phạm vi ranh giới quyền sử dụng đất đã được sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1968 cho đến nay. Nhà của ông Y, bà P đã xây dựng hết diện tích đất của ông Y, bà P nên không có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Tuyết Ng và em Nguyễn Phước Th1 do bà Ng đại diện trình bày: Thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Thùy D trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Ngô Y và bà Lâm Kim P.

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, các đương sự có mặt không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên vụ án không hòa giải được. Do đó, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa:

- Ông Lê Ngọc P1 đại diện cho ông Ngô Y và bà Lâm Kim P thống nhất trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện trạng nhà, đất của nguyên đơn đang bị thiếu diện tích so với diện tích mà nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở. Yêu cầu

Tòa án xem xét phần diện tích đất dư không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và ông Y, bà P thì thuộc quyền sử dụng của ai.

- Bà Trần Tuyết Ng trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định nhà, đất theo hiện trạng hiện nay là từ năm 1968. Căn nhà mặc dù mới xây dựng nhưng trên nền móng, mốc ranh từ căn nhà cũ. Không có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày.

- Ý kiến của luật sư Nguyễn Thị Việt B1 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở mà các bên đương sự được cấp và Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X lập ngày 04 tháng 10 năm 2021 đã thể hiện rõ căn nhà của bà H được xây dựng không nằm trong diện tích thửa đất của ông Y, bà P được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, không có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, chúng tôi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, là đảm bảo theo đúng trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà ở và đất ở tọa lạc tại tờ bản đồ số 021, thửa đất số 172, thuộc phường M, thành phố X, tỉnh An Giang. Bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 157, tờ bản đồ số 20. Căn cứ kết quả Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố X lập ngày 04 tháng 10 năm 2021, thể hiện: Phần đất của nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm 1 - 2 - 15 - 11; phần đất bị đơn giới hạn bởi các điểm 9 - 4 - 5 - 6, đồng thời căn nhà của bị đơn được giới hạn bởi các điểm 17 - 3 - 5 - 7 không có chồng, lấn vào diện tích đất của nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm 1 - 2 - 15 - 11. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là chưa có cơ sở để xem xét chấp nhận theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Bị đơn cư trú tại thành phố X, tỉnh An Giang. Nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố X.

[2] Về thủ tục tố tụng: Chị Ngô Thị Thùy D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Ông Ngô Y và bà Lâm Kim P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở đối với thửa đất và nhà ở tọa lạc tại tờ bản đồ số 021, thửa đất số 172, địa chỉ: Số 209/3 đường V, Khóm 6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang. Quá trình sử dụng, xây dựng ông Y và bà P cho rằng bà Nguyễn Thị Thu H có lấn chiếm sang diện tích đất của ông bà đã được cấp quyền sử dụng, quyền sở hữu. Bà Nguyễn Thị Thu H trình bày thửa đất bà đang sử dụng giáp với thửa ông Y, bà P có nguồn gốc do gia đình bà sử dụng ổn định từ năm 1968 đến nay, và bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tuy nhiên, diện tích thực tế bà H đang sử dụng lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do cơ quan chuyên môn đo đạc không theo vị trí các mốc ranh đã được cắm ngoài thực địa. Các mốc ranh này giáp liền kề với thửa đất của ông Y, bà P.

[3.2] Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất các bên đang sử dụng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00006.QSDĐ/Ab ngày 02 tháng 8 năm 2004 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5001042106 ngày 16 tháng 5 năm 2005 ông Y, bà P được cấp thể hiện thửa đất ông Y, bà P được quyền sử dụng có diện tích 67,7m², còn căn nhà có diện tích xây dựng 61,35m². Tuy nhiên, thửa đất thực tế ông Y, bà P đang sử dụng tại các điểm 1 - 2 - 15 - 11 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh X lập ngày 04 tháng 10 năm 2021 chỉ có diện tích 61,5m². Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất đã thể hiện lý do diện tích trên Giấy chứng nhận sai so với kích thước chu vi hình thể khu đất, diện tích đúng là 61,5m² là do khi cấp Giấy chứng nhận đã cắt trừ phần bán kính cong của đường nhưng không trừ đi phần diện tích thực tế. Còn đối với căn nhà của ông Y, bà P theo hiện trạng thực tế sử dụng tại các điểm 1 - 14 - 16 - 10 - 13 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh X lập ngày 04 tháng 10 năm 2021 chỉ có diện tích 60,6m², tổng diện tích sàn là 273,9m², nhưng đã được xây dựng nằm trong phần diện tích đất ông Y, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (có 0,3m² nằm ngoài giấy chứng nhận nhưng không thuộc vị trí nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm). Tại Biên bản phục hồi mốc ranh ngày 16 tháng 10 năm 2018 cũng thể hiện căn nhà của ông Y, bà P được xây dựng trong phạm vi diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Ngọc P1 cũng

thừa nhận căn nhà của ông Y và bà P từ lúc xây dựng vào năm 2004 cho đến nay không hề có đập phá xây mới lại hay coi nới, sửa chữa làm thay đổi diện tích.

[3.3] Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh X lập ngày 04 tháng 10 năm 2021, đối với phần nhà, đất mà bà H đang quản lý, sử dụng thì: căn nhà bà H sử dụng theo hiện trạng thực tế tại các điểm 17 - 3 - 5 - 7 có diện tích là 67,6m², tổng diện tích sàn 372,0m². Như vậy, thực tế bà H đang sử dụng nhà, đất có một phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp. Tuy nhiên, phần diện tích nhà, đất này cũng không nằm trong diện tích đất mà ông Y, bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà; không có chông, lấn vào phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Y, bà P đã được cấp Giấy chứng nhận.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: không có cơ sở để cho rằng bà H lấn chiếm, xây dựng nhà và sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Y, bà P; do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Y, bà P là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.5] Trong quá trình khởi kiện, hòa giải, đến trước phần tranh luận tại phiên tòa nguyên đơn khởi kiện chỉ tranh chấp về việc bị đơn lấn chiếm diện tích đất mà ông Y, bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Các bên đương sự không có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tại phần tranh luận tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông P1 mới trình bày ý kiến yêu cầu xem xét phần đất không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y, bà P và bà H thì thuộc quyền sử dụng của ai. Yêu cầu này đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Y, bà P phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Đối với chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 72.000 đồng (bảy mươi hai nghìn đồng), do bị đơn tự nguyện chi trả và không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Y, bà P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí nên bà P được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 150, 217, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 26; Điều 98; Điều 166; khoản 1 Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm năm 2013;

- Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Y và bà Lâm Kim P đối với bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H trả lại phần đất đã lấn chiếm.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Ngô Y và bà Lâm Kim P phải chịu tiền chi phí tố tụng là 6.966.500 (sáu triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng), ông Y và bà P đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Y phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007461 ngày 22 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X (ông Y đã nộp xong).

Bà Lâm Kim P được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự .

Nơi nhận:

- TAND t. An Giang (1);
- VKSND tp. X (2);
- Chi cục THADS tp. X (1);
- Các đương sự (2);
- Văn phòng (4);
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thùy Giang

