

Bản án số: 49/2024/DS-ST
Ngày 10-5-2024
V/v đòi lại quyền sử dụng đất
bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tâm Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trương Phước Công;
bà Nguyễn Thị Ly.

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Trọng Khiêm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:
bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về “đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 203/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1978; nơi cư trú: tổ 15, ấp P, xã B, huyện Ch, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị Ph1, sinh năm 1979; nơi cư trú: ấp V, xã C, huyện Ch, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

Ông Lại Văn S, sinh năm 1962; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Anh Lại Văn T, sinh năm 1984; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Chị Phan Thị Ngọc Ng, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lại Lưu L, sinh ngày 29/5/2005; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Trẻ Lại Lưu L1, sinh ngày 05/8/2006; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Trẻ Lại Lưu L2, sinh ngày 29/10/2022; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: anh Lại Văn T, sinh năm 1984 và chị Phan Thị Ngọc Ng, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, đại diện theo pháp luật (cha mẹ đẻ của Lượng, Luyến)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Ph1 trình bày, cha của bà Ph, bà Ph1 là cụ Nguyễn Văn C có quyền sử dụng diện tích 3.085,8m² đất ở, cây lâu năm, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận số 04087QSĐĐ/qB ngày 17/5/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp.

Thời điểm cụ C còn sống, ông S, anh T, chị Ng cất nhà lán chiếm qua đất của cụ C. Do là bà con thân thích và đi làm ăn xa nên nguyên đơn không hay biết sự việc. Sau khi phục hồi ranh đất, bà Ph, bà Ph1 mới biết gia đình ông S cất nhà phụ nền đal, vách gỗ, mái lợp fibro dính liền nhà vệ sinh lán chiếm diện tích ngang 1m dài 20m.

Vì vậy, bà Ph, bà Ph1 yêu cầu ông S, anh T và chị Ng tháo dỡ, di dời căn nhà phụ nối liền nhà vệ sinh trả lại cho bà Ph, bà Ph1 diện tích 20m², tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lại Văn S trình bày, cha mẹ của ông S là cụ Lại Văn G và cụ Nguyễn Thị D. Trước năm 1979, cụ G, cụ D ly hôn rồi cụ D có chồng khác nên ông S được cụ G chăm sóc. Cụ G, cụ D chỉ có ông S là con duy nhất.

Vào năm 1979, cụ G cất nhà có kết cấu nhà gỗ thao lao, lợp mái fibro trên phần đất của cụ Võ Văn R (là em ruột của bà nội ông S). Khi đó, cụ G cất nhà nối đuôi theo hàng gáo ranh rập giữa đất của cụ R với cụ Nguyễn Văn C. Phần đất có căn nhà của cụ G chưa được cấp quyền sử dụng, chỉ ở đậu trên đất cụ R. Vào thời điểm cụ G cất nhà, ông S có qua nhà gặp cụ C để cho hay việc cất nhà ngay ranh đất, được sự cho phép của cụ C nên cụ G mới cất nhà tại vị trí ranh rập đất giữa hai bên.

Cụ G chết cách nay khoảng 40 năm và cụ D đã chết khoảng 04 năm nay. Sau khi cụ G chết, ông S tiếp tục cư trú trong căn nhà này cho đến ngày nay. Hiện tại, căn nhà của cụ G còn nguyên hiện trạng có ông S, con trai ông S là anh Lại Văn T, con dâu là chị Phan Thị Ngọc Ng và 03 đứa cháu nội của ông S đang cư trú. Do căn nhà của cụ G đã cất, sử dụng lâu năm và có hỏi cụ C nên ông S không chấp nhận dỡ nhà để trả đất nếu có lán chiếm.

Tại phiên tòa:

Ý kiến của bà Ph, bà Ph1: bà Ph, bà Ph1 thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu trả lại 20.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế diện tích 12,8m² thuộc quyền sử dụng đất cấp cho cụ C; Bà Ph, bà Ph1 rút lại yêu cầu phần diện tích 7,2m² theo đơn khởi kiện do khi làm đơn khởi kiện không xác định chính xác diện tích bị lấn chiếm, đồng thời tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm và chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản.

Ý kiến của của ông S: ông S thống nhất căn nhà ở và nhà vệ sinh được xây dựng trên phần đất của cụ C. Thời điểm xây dựng căn nhà ở vào khoảng năm 1979, xây nhà vệ sinh vào khoảng năm 2000, việc xây dựng nhà ở, nhà vệ sinh qua đất của cụ C là vô tình do có hỏi ranh với cụ C. Ông S xác định phần đất đứng tên cụ C được cấp đúng, không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận và chấp nhận hoàn lại 20.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm diện tích 12,8m².

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn C đã được cấp quyền sử dụng đất, phía bà Ph, bà Ph1 căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04087/gB ngày 17/5/2001 để khởi kiện, phía ông S thừa nhận việc lấn chiếm đất nên việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Ph, bà Ph1 và ông S thống nhất các nội dung sau:

Bà Ph, bà Ph1 yêu cầu nhận 20.000.000 đồng và giữ nguyên hiện trạng căn nhà của gia đình ông S, tự nguyện chịu án phí và toàn bộ các chi phí tố tụng đã nộp; Ông S chấp nhận trả giá trị diện tích đất 12,8m² với giá 20.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự, Điều 166, 203 Luật Đất đai, đề nghị:

- Chấp nhận khởi kiện của các Bà Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị Ph1.
- Buộc ông Lại Văn S, ông Lại Văn T và bà Phan Thị Ngọc Ng trả giá trị diện tích đất 12,8m² tương đương 20.000.000 đồng cho các Bà Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị Ph1.
- Ông Lại Văn S, ông Lại Văn T và bà Phan Thị Ngọc Ng được tiếp tục sử dụng diện tích đất 12,8m², trong đó 10,8m² nối các điểm 87, 6, 7, 15, 85 là một phần căn nhà chính, 2m² nối các điểm 88, 5, 6, 87 là nhà vệ sinh và có nghĩa vụ

đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với diện tích đất 7,2m² do nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các Bà Nguyễn Thị Ph, Nguyễn Thị Ph1 đối với diện tích đất 7,2m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định như sau:

[1] Bà Ph, bà Ph1 có đơn khởi kiện đối với ông S, anh T, chị Ng về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm do cụ C đã được cấp giấy chứng nhận, tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là “đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Bà Ph, bà Ph1, ông S có mặt; anh T, chị Ng, L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại đơn khởi kiện, bà Ph, bà Ph1 yêu cầu ông S, anh T, chị Ng trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm 20m². Đồng thời, yêu cầu ông S, anh T, chị Ng tháo dỡ, di dời căn nhà phụ nối liền nhà vệ sinh. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà Ph, bà Ph1 thống nhất kết quả đo đạc, rút lại một phần yêu cầu đối với diện tích 7,2m² nên Tòa án chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần diện tích 7,2m²; Bà Ph, bà Ph1 có quyền khởi kiện, yêu cầu giải quyết lại đối với phần diện tích 7,2m² bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, bà Ph, bà Ph1 thay đổi nội dung yêu cầu, chỉ yêu cầu ông S, anh T, chị Ng trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12,8m², với số tiền 20.000.000 đồng, việc thay đổi nội dung yêu cầu không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án chấp nhận yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm theo quy định tại Điều 5, khoản 1, 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, bà Ph, bà Ph1 xác định cụ Nguyễn Văn C có quyền sử dụng diện tích 3.085,8m² đất ở, cây lâu năm, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận số 04087QSĐĐ/qB ngày 17/5/2001. Đồng thời, bà Ph, bà Ph1 với ông S thống nhất tại phần đất lấn chiếm có nguồn gốc của cụ C. Quá trình sử dụng đất, các bên thống nhất việc ông S có nhà ở, nhà vệ sinh lấn chiếm qua đất của cụ C theo đo đạc thực tế diện tích 12,8m².

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2024 và Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 05/3/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, các bên đương sự thống nhất xác định căn nhà ở

có kết cấu: “sàn, nóng đá, mặt sàn bằng ván gỗ, nhà ở chính có vách lợp ván, mái tole, có phần mái bên hông nhà cặp phần đất tranh chấp được lợp bằng tuýp-lô”, liền sau nhà chính là nhà bếp có kết cấu: “sàn đúc xi-măng, vách ván, mái lợp tuýp-lô”, nối liền nhà bếp là nhà vệ sinh tự hoại có kết cấu: “xi-măng, mái lợp tole” do ông Lại Văn S quản lý, sử dụng. Diện tích công trình trên đất có một phần được xây dựng trên đất của ông Võ Văn N, phần còn lại được xây dựng trên đất của cụ Nguyễn Văn C theo các điểm 87, 6, 15, 85 có diện tích 10,8m² là phần nhà sàn gỗ, các điểm 88, 5, 6, 87 có diện tích 2,0m² là phần nhà vệ sinh.

[5] Theo ý kiến của ông S thống nhất thừa nhận một phần căn nhà sàn, một phần nhà vệ sinh đã lấn chiếm qua quyền sử dụng đất hợp pháp của cụ C tại diện tích 12,8m² thuộc quyền sử dụng diện tích 3.085,8m² đất ở, cây lâu năm nên chấp nhận hoàn lại giá trị quyền sử dụng lấn chiếm cho bà Ph, bà Ph1 (người thừa kế của cụ C) theo giá thỏa thuận 20.000.000 đồng phù hợp với giá đất ở theo thị trường từ 2.000.000 đồng đến 2.500.000 đồng/m² tại biên bản định giá tài sản ngày 25/01/2024. Như vậy, bà Ph, bà Ph1 yêu cầu ông S, anh T, chị Ng trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm theo diện tích đo đạc thực tế 12,8m² nhưng yêu cầu hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất tương đương diện tích bị lấn chiếm là có căn cứ.

[6] Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; khoản 7 Điều 166, Điều 170 Luật đất đai. Tòa án chấp nhận khởi kiện của bà Ph, bà Ph1 đối với ông S, anh T, chị Ng về yêu cầu trả lại 20.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm tương đương diện tích đo đạc thực tế 12,8m², tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang, theo giấy chứng nhận số 04087QSDĐ/qB ngày 17/5/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp cho cụ Nguyễn Văn C.

[7] Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: bà Ph, bà Ph1 có ý kiến tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc nên ông S, anh T, chị Ng, Lại Lưu L không phải chịu chi phí tố tụng.

Tòa án chấp nhận khởi kiện của bà Ph, bà Ph1 nên ông S, anh T, chị Ng, Lại Lưu L phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu có giá ngạch. Tuy nhiên, bà Ph, bà Ph1 có ý kiến tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, ông S là người cao tuổi, không có đơn đề nghị miễn án phí sơ thẩm. Vì vậy, ông S, anh T, chị Ng, Lại Lưu L phải chịu phần án phí sơ thẩm còn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1, 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm k khoản 4 Điều 95, khoản 7 Điều 166, Điều 170, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Ph1 đối với bị đơn ông Lại Văn S, anh Lại Văn T, chị Phan Thị Ngọc Ng về yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

Buộc ông Lại Văn S, anh Lại Văn T, chị Phan Thị Ngọc Ng cùng người có nghĩa vụ liên quan: Lại Lưu L, trẻ Lại Lưu L2, trẻ Lại Lưu L1 (do anh T, chị Ng đại diện) có trách nhiệm liên đới trả lại 20.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất tương đương phần lấn chiếm tại các điểm 87, 6, 15, 85 có diện tích 10,8m² là phần nhà sàn gỗ, các điểm 88, 5, 6, 87 có diện tích 2,0m² là phần nhà vệ sinh theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 05/3/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai (có kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 05/3/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú).

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần khởi kiện ông Lại Văn S, anh Lại Văn T, chị Phan Thị Ngọc Ng về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm 7,2m², nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại phần đã rút yêu cầu theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ph, bà Nguyễn Thị Ph1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0014631 ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ông Lại Văn S, anh Lại Văn T, chị Phan Thị Ngọc Ng, Lại Lưu L phải chịu 700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: bà Ph, bà Ph1 phải chịu 900.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp đã nộp theo danh sách chi ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới và chi phí đo đạc

3.400.000 đồng đã nộp theo hóa đơn ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú.

4. Bà Ph, bà Ph1, ông S có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày tuyên án. Anh T, chị Ng, Lại Lưu L vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

5. Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tâm Nhân