

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU.**

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

Bản án số: 45/2022/DS-ST.
Ngày: 19-8-2022.
V/v: “Tranh chấp QSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Tuyết Nhung.

2. Bà Dương Thị Được.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai – Thư ký TAND huyện Đất Đỏ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - KSV.

Ngày 19-8-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2018/TLST-DS ngày 13-3-2018 “Tranh chấp QSD đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2021/QĐXX-ST ngày 04-5-2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 07/TB ngày 27-7-2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí Ng, sinh năm: 1934.

Địa chỉ: số 2Ô4/5 khu phố L, thị trấn H, huyện Đất Đỏ.

(Ông Ng chết năm 2018).

2. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ng:

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1934 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 4Ô2 tổ 29 khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh BRVT.

- Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 17Ô2 tổ 29 khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh BRVT.

- Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 28Ô3 tổ 22 khu phố H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh BRVT.

- Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số 11Ô2 tổ 14 khu phố L, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh BRVT.

- Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

- Ông Nguyễn Trí S, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1962 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số 2Ô4/5 khu phố L, thị trấn H, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích P, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Trí S: bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm: 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: số 2Ô4/5 khu phố L, thị trấn H, huyện Đ.

(Theo giấy ủy quyền ngày 13-8-2018).

3. Các bị đơn:

- Bà Lê Thị Th, sinh năm: 1960 (Có mặt).

- Ông Hà Văn L, sinh năm 1960 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số 4Ô3/3 khu phố L, thị trấn H, huyện Đất Đỏ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 08-02-2018 và quá trình tố tụng tại tòa án, người được những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ủy quyền trình bày:*

Ông Nguyễn Trí Ng là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 590,5m² thuộc thửa số 174 tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Hải được UBND huyện Long Đất (nay huyện Đất Đỏ) cấp giấy CN QSD đất vào năm 1998, nguồn gốc đất do khai phá và sử dụng từ năm 1960 đến nay. Giáp ranh với đất ông Ng theo hướng Nam là đất ông L bà Th có hàng rào ở giữa bằng cây. Vào năm nào không rõ, ông L bà Th xây nhà có xin ông Ng dỡ hàng rào để thi công và được ông Ng đồng ý. Đến năm 2017 phía ông Ng xây dựng lại hàng rào thì phát hiện phía ông L bà Th có xây tường nhà lấn chiếm qua đất ông Ng với diện tích khoảng 03m² (ngang 0,2m dài 16m) và 07 tấm đan cửa sổ lấn qua không gian nằm trên đất của ông Ng.

Do nhà ông L bà Th xây dựng kiên cố nên không thể trả lại đất cho ông Ng được vì vậy phía ông Ng yêu cầu ông L bà Th có trách nhiệm giao trả bằng giá trị đất của 03m² là 45.000.000đ. Đối với 07 tấm đan cửa sổ của ông L bà Th lấn sang phía ông Ng yêu cầu cắt bỏ.

Qua sơ đồ vị trí đất thực tế do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ cung cấp, phía nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp là 1,7m² thuộc một phần của thửa 174 tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Hải hiện nằm trong giấy CN QSD đất của ông Ng.

** Theo bản khai và trong quá trình tố tụng tại tòa án các bị đơn ông Hà Văn L bà Lê Thị Th trình bày:*

Ông L bà Th là người sử dụng đất giáp ranh với đất ông Ng. Năm 2000 khi xây nhà do sơ ý nên để thợ xây đào móng lấn qua đất của ông Ng diện tích khoảng 1,6m² (0,1m x 16m) và một số tấm đan của sổ lán sang phần không gian bên đất ông Ng. Do nhà xây kiên cố nên không thể trả lại đất lấn chiếm cho ông Ng và ông L bà Th đồng ý trả lại giá trị bằng tiền, nhưng số tiền 45.000.000đ do phía ông Ng đưa ra là quá cao không có khả năng và không thỏa đáng, ông L bà Th đồng ý trả cho phía nguyên đơn 7.000.000đ. Đối với các tấm đan cửa sổ, ông L bà Th đồng ý cắt bỏ phần lán sang khi phía ông Ng xây dựng nhà.

** Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng:

+ Việc xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án ND huyện Đất Đỏ là đúng theo quy định tại các Điều 26; Điều 35; Điều 39 BLTTDS.

+ Việc hòa giải và công bố chứng cứ được Thẩm phán tiến hành theo đúng quy định tại các Điều 205; 208; 209; 210; 211 BLTTDS.

+ Trong hồ sơ đã thể hiện đầy đủ biên bản giao nhận các thông báo về phiên hòa giải và quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng khác cho các đương sự theo đúng quy định tại các Điều 170; 171; 174; 175 và 177 BLTTDS.

+ Th hạn chuẩn bị xét xử, không đúng thời hạn xét xử theo qui định tại Điều 203 BLTTDS, quá hạn xét xử.

- Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Ng và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn có yêu cầu ông L bà Th trả lại đất và tháo dỡ lán chiếm không gian thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Ng. Qua hồ sơ và diễn biến phiên tòa hôm nay thể hiện:

Theo giấy chứng nhận QSD đất và sơ đồ đo vẽ thì thửa 211 của ông L bà Th có diện tích 60m², thì phần nhà của ông L đã lấn qua thửa 174 của ông Ng có diện tích 1,7m² và các tấm đan của nhà bà Ng ông L lấn chiếm không gian đất ông Ng, tuy nhiên do nhà ông L đã xây dựng kiên cố và diện tích lấn chiếm nhỏ nếu buộc ông L phải trả lại diện tích đất này thì phải đập nhà thì thiệt hại rất lớn nên căn cứ theo Điều 166, 169, 170, 174, 175 Bộ luật dân sự Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013 có cơ sở chấp nhận yêu cầu phía ông Ng buộc ông L bà Th và những người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan (nếu có) phải trả lại giá trị đất theo tự nguyện của Ông L bà Th là 7.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu phía nguyên đơn buộc bồi thường giá trị đất trong phần nhà ông L lấn sang là 1,7m² với giá 20 triệu/m² do không có căn cứ xác định giá trị đất như phía nguyên đơn mà phải căn cứ vào giá hội đồng định giá đã định. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc phía ông L bà Th phải tháo dỡ 7 tấm đan cửa sổ và các phần xây dựng lấn chiếm không gian thửa 174 của ông Ng.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Trí Ng khởi kiện dân sự đối với ông Hà Văn L bà Lê Thị Th vào tháng 3-2018, đến tháng 7-2018 ông Ng chết và những người thừa kế của ông Ng yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết nên xác định họ là những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Ng. Trong quá trình tố tụng những người thừa kế của ông Ng đồng ý ủy quyền hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Bích T nên HĐXX chấp nhận (Điều 74 BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: ông Nguyễn Trí Ng tranh chấp với ông Hà Văn L bà Lê Thị Th diện tích đất 1,7m² thuộc một phần của thửa số 174 tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ nên xác định đây là quan hệ dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Xét thấy đất tranh chấp có vị trí tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ và các bị đơn cư trú tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (Điều 39 BLTTDS).

[3] Về nội dung: Ông Ng là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 590,5m² thuộc thửa số 174 tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Hải được UBND huyện Long Đất (nay huyện Đất Đỏ) cấp giấy CN QSD đất vào năm 1998; ông L bà Th là người sử dụng đất giáp ranh với đất ông Ng có diện tích đất 60,6m² thuộc thửa số 211 tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Hải được UBND huyện Long Đất (nay huyện Đất Đỏ) cấp giấy CN QSD đất vào năm 1998. Năm 2000 ông L bà Th xây dựng nhà có lấn sang đất ông Ng diện tích đất 1,7m² (Theo sơ đồ vị trí ngày 01-7-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ) nên ông Ng khởi kiện yêu cầu trả lại. Vì diện tích đất 1,7m² đã được xây dựng nhà kiên cố nên không thể giao trả đất và phía ông Ng yêu cầu giao trả giá trị bằng tiền là 45.000.000đ (Tại phiên tòa yêu cầu 20.000.000đ/1m²) và cắt bỏ 07 tấm đan của sổ lấn sang phần không gian đất ông Ng. Đối với ông L bà Th cũng thừa nhận khi làm nhà có xây tường lấn sang đất của ông Ng diện tích 1,7m² và đồng ý giao trả bằng tiền nhưng số tiền phía ông Ng yêu cầu không phù hợp nên chỉ đồng ý bồi thường số tiền 7.000.000đ (Tại phiên tòa bồi thường 3.000.000đ) và đồng ý cắt bỏ 07 tấm đan của sổ lấn qua đất khi phía ông Ng xây dựng nhà.

Qua nội dung tranh chấp, HĐXX nhận thấy các bên đương sự thống nhất với nhau về diện tích lấn chiếm và phía bị đơn đồng ý bồi thường, tuy nhiên các bên đương sự chưa thống nhất giá trị bồi thường. Trên cơ sở đó HĐXX nhận định:

[3.1] Theo Hội đồng định giá ngày 07-4-2021 xác định, diện tích đất 1,7m² của ông Ng bị ông L bà Th lấn chiếm có diện tích nhỏ, không thể giao dịch trong điều kiện bình thường nên không xác định được giá trị đất theo giá thị trường và chỉ định giá theo giá nhà nước là 370.600đ. Trong quá trình làm việc phía nguyên đơn yêu cầu số tiền 20.000.000đ/1m² còn bị đơn đồng ý bồi thường giá trị 1,7m² với số tiền 3.000.000đ. Trên cơ sở đó, HĐXX nhận thấy diện tích đất bị lấn chiếm nhỏ và không ảnh hưởng đến quá trình sử dụng đất của nguyên đơn cho nên giá trị bồi thường 7.000.000đ do bị đơn đưa ra trong quá trình hòa giải tại tòa án là phù hợp và ông L bà Th có trách nhiệm giao trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ng do bà T đại diện số tiền 7.000.000đ.

[3.2] Đối với 07 tấm đan cửa sổ phía nguyên đơn yêu cầu cắt bỏ và phía bị đơn cũng đồng ý nhưng cho rằng khi nào phía nguyên đơn xây dựng nhà mới cắt bỏ. Qua nội dung trên, HĐXX nhận thấy phía bị đơn đã có lỗi khi xây dựng nhà cố tình làm cho các tấm đan cửa sổ lấn sang khoảng không gian bên đất của nguyên đơn cho nên theo yêu cầu của nguyên đơn cắt bỏ phần lấn sang là phù hợp nên chấp nhận. Cụ thể: Tại biên bản xác minh ngày 08-8-2022 thể hiện:

- Nhà ông L bà Th có 07 tấm đan cửa sổ làm bằng bê tông cốt thép (tầng lầu 03 tấm nằm ngang và 01 tấm hình chữ A; tầng trệt 02 tấm nằm ngang và 01 tấm hình chữ A) đã lấn qua khoảng không gian bên đất của ông Ng. Kích thước mỗi tấm đan nằm ngang tính từ tường nhà ông L bà Th qua đất ông Ng có chiều dài 110cm và chiều ngang 26cm; kích thước mỗi tấm đan chữ A tính từ tường nhà ông L bà Th qua đất ông Ng có chiều dài 180cm và chiều ngang nơi lớn nhất 32cm, nơi nhỏ nhất 18cm.

- Viên chỉ đắp bằng xi măng (vữa) từ tường nhà ông L bà Th lấn qua khoảng không gian đất của ông Ng gồm:

+ Viên chỉ đắp trên tầng lầu có chiều dài 280cm, chiều ngang 12cm và viên chỉ trên đầu cây cột có chiều dài 40cm, chiều ngang 12cm.

+ Viên chỉ đắp tầng trệt nằm ở phía trên có chiều dài 310cm, chiều ngang 12cm; viên chỉ nằm phía dưới chiều dài 310cm, chiều ngang 05cm và viên chỉ trên đầu cây cột có chiều dài 30cm, chiều ngang 06cm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ số tiền 1.144.162đ và chi phí định giá thẩm định 3.000.000đ, tổng cộng 4.144.162đ do bà T tạm ứng. Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất: Tòa án xử không chấp nhận bên nào thì bên đó chịu toàn bộ chi phí, như vậy ông L bà Th phải chịu số tiền 4.144.162đ và có trách nhiệm trả lại cho bà T.

[5] Về án phí:

- Ông L bà Th phải chịu án phí DSST theo quy định nhưng do ông L bà Th là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Ng không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 26, 39, 228 BLTTDS; các Điều 166, 169, 170, 174, 175 BLDS; các Điều 166, 170 Luật Đất đai; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH về án phí, lệ phí tòa án, Tuyên xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Hà Văn L bà Lê Thị Th.

2) Ông Hà Văn L bà Lê Thị Th có trách nhiệm trả cho những người thừa kế của ông Nguyễn Trí Ng do bà Nguyễn Thị Bích T đại diện theo ủy quyền số tiền 7.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 02 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3) Ông Hà Văn L bà Lê Thị Th được quyền sử dụng diện tích đất 1,7m2 thuộc một phần thửa 174 tờ bản đồ 32 thị trấn Phước Hải do ông Nguyễn Trí Ng đứng tên QSD đất (Theo sơ đồ vị trí ngày 01-7-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ).

Ông Hà Văn L bà Lê Thị Th có trách nhiệm liên hệ với có quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất 1,7m2 nêu trên.

4) Ông Hà Văn L bà Lê Thị Th có trách nhiệm tháo dỡ (cắt bỏ) các tài sản, vật kiến trúc như sau:

- 07 tấm đan cửa sổ làm bằng bê tông cốt thép (tầng lầu 03 tấm nằm ngang và 01 tấm hình chữ A; tầng trệt 02 tấm nằm ngang và 01 tấm hình chữ A). Kích thước mỗi tấm đan nằm ngang tính từ tường nhà ông L bà Th qua đất ông Ng có chiều dài 110cm và chiều ngang 26cm; kích thước mỗi tấm đan chữ A tính từ tường nhà ông L bà Th qua đất ông Ng có chiều dài 180cm và chiều ngang nơi lớn nhất 32cm, nơi nhỏ nhất 18cm.

- Viên chỉ đắp bằng xi măng (vữa) từ tường nhà ông L bà Th lấn qua khoảng không gian đất của ông Ng gồm:

+ Viên chỉ đắp trên tầng lầu có chiều dài 280cm, chiều ngang 12cm và viên chỉ trên đầu cây cột có chiều dài 40cm, chiều ngang 12cm.

+ Viên chỉ đắp tầng trệt nằm ở phía trên có chiều dài 310cm, chiều ngang 12cm; viên chỉ nằm phía dưới có chiều dài 310cm, chiều ngang 05cm và viên chỉ trên đầu cây cột có chiều dài 30cm, chiều ngang 06cm.

Trường hợp ông L bà Th không tự tháo dỡ (cắt bỏ), cơ quan nhà nước có thẩm quyền tháo dỡ và chi phí cho việc tháo dỡ do ông L bà Th chịu.

5) Về chi phí tố tụng: ông L bà Th có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 4.144.162đ.

6) Về án phí:

- Ông L bà Th phải chịu 350.000đ án phí DSST nhưng do ông L bà Th là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Những người thừa kế của ông Ng không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Bích T là người thừa kế của ông Ng ủy quyền số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 08386 ngày 06-3-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo (đối với đương sự vắng mặt Th hạn trên được tính từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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 T 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Th hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BRVT.
- VKSND h Đất Đỏ.
- THADS h Đất Đỏ.
- Đương sự.
- Lưu Vphòng.

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

(Đã ký)

Lê Quý Cường