

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST
Ngày: 24/5/2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất, buộc tháo dỡ công trình
xây dựng, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Thanh Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Kim Cương;
ông Đỗ Thanh Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: ông Ngô Huỳnh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: ông Dương Quy Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2020/TLST-DS ngày 02/12/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2021/QĐ-ST ngày 25/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2021/QĐ-ST ngày 17/11/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 17/TB-TA ngày 18/02/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 36/TB-TA ngày 29/4/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Tuyết L, sinh năm 1975; nơi cư trú: số nhà 6/5, đường HHH, Khóm ĐA 1, phường MX, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: ông Hồ Văn T, sinh năm 1960; nơi cư trú: số 26, LAX, ấp PH, thị trấn PH, huyện TS, tỉnh AG, theo văn bản ủy quyền ngày 03/12/2019.

- *Bị đơn:* bà Văng Thị K, sinh năm 1969; nơi cư trú: số nhà 317/11, tổ 11, ấp PH, thị trấn PH, huyện TH, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: ông Mã Văn Việt Tr, sinh năm 1989; nơi cư trú: tổ 01, ấp TH A, thị trấn OE, huyện TS, tỉnh AG, theo văn bản

ủy quyền ngày 08/7/2019.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang; địa chỉ: số 837, đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Công ty cổ phần Tập đoàn SM; địa chỉ: số 326 đường HV, phường ML, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Tập đoàn SM: ông Lê Thanh S, sinh năm 1985; nơi cư trú: số 326, HV, phường ML, thành phố LX, tỉnh AG, văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020;

3. Ông Nguyễn Tấn Q, sinh năm 1957; nơi cư trú: đường số 4, ấp PH, thị trấn PH, huyện TS, tỉnh AG.

Tại phiên tòa các đương sự có mặt, riêng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, ông Lê Thanh S và ông Nguyễn Tấn Q vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết L, ông Hồ Văn T trình bày:

Bà Lê Thị Tuyết L được sử dụng phần đất có diện tích 171,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CS06051 ngày 25/12/2018. Về nguồn gốc đất do bà Linh nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh T1 (ông T1 nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn SM). Đất của bà L tiếp giáp với phần đất của bà K, bà K thì chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng bà K đã tiến hành việc xây dựng nhà trọ cho thuê và việc xây dựng này một phần diện tích của nhà trọ đã lấn chiếm qua đất của bà L. Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS đã xác định phần đất bà K hiện nay đã lấn chiếm qua phần đất của bà L ở các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 có diện tích là 72,5m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74, GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018 do bà L đứng tên. Trong phần diện tích lấn chiếm này xác định một phần diện tích là bà K đã xây dựng nhà trọ với diện tích là 48,4m² ở các điểm 12, 23, 24, phần còn lại chưa tiến hành xây dựng nhưng vẫn nằm trong khuôn viên nhà trọ của bà K. Việc bà K xây dựng nhà trọ qua đất của bà L vào thời điểm nào thì không xác định được. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 thì nhà trọ do bà K xây dựng đã tồn tại trên đất.

Bà L yêu cầu bà K phải tháo dỡ công trình xây dựng là các phòng trọ để trả lại đất cho bà L với phần diện tích ở các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 có diện tích là 72,5m².

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Văng Thị K, ông Mã Văn Việt Tr trình bày:

Về nguồn gốc đất của bà K là do bà nhận chuyển nhượng từ Ủy ban nhân dân huyện TS đã được Phòng Tài chính kế hoạch huyện xác nhận là đã nộp tiền sử dụng đất ngày 29/8/2003, phần đất được xác định nằm ở Lô G5 theo danh sách “Báo cáo thu nộp tiền mua nền nhà (tiền SDD) khu dân cư PH – PH” do Ủy ban nhân dân thị trấn PH lập ngày 29/8/2003. Ngoài ra, bà K còn sử dụng phần đất do ông Nguyễn Tấn Q đứng tên mua giùm ở Lô E theo danh sách (số thứ tự 151, bà K số thứ tự 156). Lý do của việc này là do chồng của bà K, ông Vương Văn L1 vào thời điểm đó đang công tác tại huyện TS nên không đứng tên mua được mà phải nhờ người khác mua giùm. Nền của ông Q thì xác định được là ngang 31,5m nhưng không xác định được chiều dài, giáp chân taluy của khu SM còn nền của bà K thì không xác định được diện tích. Khi nhận chuyển nhượng đất từ Ủy ban nhân dân huyện TS thì bà K tiến hành xây dựng nhà trọ năm 2002, tổng cộng có 10 phòng trọ được xây dựng. Vào thời điểm tiến hành việc xây dựng thì không phát sinh tranh chấp và cũng không ai ngăn cản. Hiện nay phần đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lý do vì sao thì không biết.

Việc xây dựng nhà trọ cũng chưa được cấp phép xây dựng, vì đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

Việc bà K xây dựng nhà trọ là trên phần đất của bà, chứ không phải nằm trên đất của bà L. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là không phù hợp với quy định của pháp luật, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng SM do ông Lê Thanh S là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng SM được quyền sử dụng đất diện tích 171,6m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00186bH ngày 23/7/2008 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp, sau đó Công ty chuyển nhượng cho ông Phan Thanh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2018, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho bà L thì Công ty không nắm được. Nay Công ty không có ý kiến về việc tranh chấp giữa bà L và bà K.

Ngày 08/01/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang ban hành Công văn số 68/STNMT-VPĐKĐĐ trả lời cho Tòa án với nội dung:

Khu đất có diện tích 171,6m² đất ở tại đô thị do ông Phan Thanh T1 quản lý, sử dụng theo GCNQSDĐ số AM 121976 (số vào sổ T00186Bh ngày 23/7/2008 và được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS chỉnh lý trang 4 ngày 06/4/2018.

Ngày 22/10/2018, ông Phan Thanh T1 chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho bà Lê Thị Tuyết L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng công chứng LX nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện TS.

Ngày 17/12/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS chỉnh lý biên động GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Tuyết L. Do chủ sử dụng đất có nhu cầu nên Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp đổi GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Tuyết L với diện tích $171,6\text{m}^2$ đất ở tại đô thị GCNQSDĐ số CQ 234588 (số vào sổ CS06051) ngày 25/12/2018.

Do đó việc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết L là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Tấn Q trình bày:

Ông với ông Vương Văn L1 (chồng bà K) là bạn bè thân thiết, nên vào khoảng năm 2002, ông L1 có nhờ ông đứng tên mua giùm một nền đất ở khu dân cư thị trấn PH nên ông nhận lời, còn sự việc thế nào thì ông hoàn toàn không biết, tiền “mua đất” là do bà K trả, nền đất có diện tích bao nhiêu, vị trí nền, thủ tục giấy tờ ra sao thì ông cũng không biết. Nay ông hoàn toàn không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này vì nền đất là của bà K chứ không phải của ông và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Theo yêu cầu của bà L việc đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được tiến hành vào ngày 25/8/2019.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS thì phần đất tranh chấp được xác định ở các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 có diện tích $72,5\text{m}^2$ thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74 nằm trong GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018, do bà Lê Thị Tuyết L đứng tên.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2020 do Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn lập đã thể hiện:

Trên phần đất tranh chấp có 10 phòng trọ có kết cấu nền gạch men, mái lợp tol, vách tol, cột gỗ, khung gỗ, kết cấu không đồng bộ, trong nhà có xây kệ bếp, lát gạch, 01 căn nhà phụ gắn liền với căn nhà chính (kết cấu nền lát gạch men, vách tường, mái tol, cửa sắt, diện tích mỗi phòng trọ ngang 3,6m dài 7,5m, khu nhà trọ được bao bọc bởi hàng rào sắt.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 02/10/2020 của Hội đồng định giá;

Diện tích đất được định giá: $171,6\text{m}^2 \times 1.200.000\text{đ}/\text{m}^2 \times \text{hệ số điều chỉnh } 1,15 = 236.808.000\text{đ}.$

Giá trị tài sản nhà 10 phòng trọ theo bản trích đo là $210,6\text{m}^2$: $210,6\text{m}^2 \times 1.849.000 \text{ đ}/\text{m}^2 = 389.399.400\text{đ}.$

Cho rằng việc định giá đất tranh chấp không theo giá thị trường nên vào ngày 02/3/2021 bà Lê Thị Tuyết L có đơn yêu cầu thẩm định giá và định giá lại. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 26/3/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá ĐA thì phần đất tranh chấp diện tích $171,6\text{m}^2$ có đơn giá là $13.478.000\text{đ}/\text{m}^2$, thành tiền 2.312.824.800đ.

Vào ngày 26/6/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mã Văn Việt Tr có đơn đề nghị thẩm định giá lại với nội dung: “Giá quá cao so với giá thực tế tại thời điểm thẩm định giá” và có yêu cầu Công ty TNHH định giá CA định giá lại.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/12/2021 của Công ty TNHH định giá CA thì phần đất tranh chấp diện tích 171,6m² có đơn giá là 5.800.000đ/m², thành tiền 995.280.000đ.

Vào ngày 30/6/2021, Tòa án ban hành thông báo số 431 và 432/2021/TB-TA yêu cầu người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mã Văn Việt Tr và người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng SM do ông Lê Thanh S làm đại diện giao nộp bổ sung chứng cứ với những nội dung cụ thể:

Đối với đại diện theo ủy quyền của bị đơn được yêu cầu giao nộp: Quyết định giao đất của UBND huyện TS đối với phần đất mà bà Văng Thị K đang sử dụng xây dựng nhà trọ và đang có tranh chấp; hồ sơ xây dựng và giấy phép xây dựng đối với 10 phòng trọ mà bà K đã xây dựng trên phần đất và đang tranh chấp với bà L.

Đối với đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được yêu cầu giao nộp:

Biên bản xác định ranh giới mốc đất, trong đó có chữ ký của bà Văng Thị K với tư cách là người có ranh tứ cận khi Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng SM làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Thanh T1.

Tuy nhiên tại biên bản ghi nhận sự vắng mặt của đương sự và không hòa giải được ngày 05/10/2021, ông Tr cho rằng không thể cung cấp chứng cứ được theo yêu cầu của Tòa án vì bà K không có Quyết định giao đất và nhà trọ của bà cũng không có giấy phép xây dựng.

Riêng người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng SM trong thời hạn mà Tòa án yêu cầu đã giao nộp được các chứng cứ sau đây:

Bản sao có công chứng, chứng thực Quy hoạch xây dựng mở rộng khu dân cư PH, thị trấn PH.

Bản sao có công chứng, chứng thực biên bản nghiệm thu sản phẩm hoàn thành hồ sơ cắm mốc, phân lô phân nền.

Bản phô tô Quyết định số 47/QĐ.CT.UB ngày 07/01/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc thu hồi và giao đất cho Công ty xây dựng SM.

Bản phô tô hồ sơ đo đạc mở rộng cụm dân cư PH, thị trấn PH, huyện TS, tỉnh AG.

Bản phô tô Trích đo địa chính khu đất ngày 05/01/2004.

Bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M với ông Lê Thanh Th ngày 12/9/2001.

Bản phô tô hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc Tr1 với ông Lê Thanh Th ngày 11/07/2003.

Tại phiên tòa hôm nay, bà L đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất của mình với số tiền là 1.600.000.000đ, ông Tr chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng với giá 1.400.000.000đ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phát biểu tranh luận của các đương sự tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Hồ Văn T phát biểu: Tại phiên tòa hôm nay đã thể hiện được nội dung: Bị đơn đã tiến hành việc xây dựng nhà trọ trên phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng không biết đất của mình có diện tích là bao nhiêu và cũng không có giấy tờ gì để chứng minh về QSDĐ. Theo kết quả đo đạc đã xác định phần diện tích đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà L và việc cấp GCNQSDĐ này đảm bảo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà K phải tháo dỡ di dời công trình xây dựng để trả lại cho bà L phần đất có diện tích 72,5m².

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Mã Văn Việt Tr không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ quyền hạn quy định tại điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như về thẩm quyền giải quyết tranh chấp được quy định tại khoản 3 Điều 35, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của đương sự và lập hồ sơ vụ án đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn giải quyết vụ án: Do vụ án phải tạm ngừng phiên tòa nhiều lần để thu thập thêm chứng cứ và cũng vì lý do khách quan dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp nên việc giải quyết vụ án bị kéo dài. Do đó thời hạn chuẩn bị xét xử đã không được đảm bảo, theo quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện:

Bà Lê Thị Tuyết L được sử dụng phần đất có diện tích 171,6m² theo GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018, nguồn gốc đất do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh T1 (ông T1 nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn SM). Hiện nay một phần nhà trọ của bà K được xây dựng đã lấn chiếm qua đất của bà L. Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS đã xác định phần đất ở các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 có diện tích là 72,5m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74 GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018 do bà L đứng tên.

Việc bà K xây dựng nhà trọ trên phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng không có giấy phép xây dựng, hiện nay bà cũng không có giấy tờ gì để chứng minh về quyền sử dụng đất của mình. Chứng cứ do bà K cung cấp: “Báo cáo thu nộp tiền mua nền nhà (tiền SDD) khu dân cư PH – PH” do Ủy ban nhân dân thị trấn PH lập ngày 29/8/2003 không phải là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và cũng không thể hiện được diện tích là bao nhiêu.

Bà L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Thanh T1. Việc chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định và bà cũng là người thứ ba ngay tình.

Việc bà K xây dựng nhà trọ trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà L và bà đã được cấp GCNQSDĐ một cách hợp pháp là đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Do đó việc bà L khởi kiện yêu cầu bà K phải tháo dỡ di dời nhà trọ để trả lại đất cho bà là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên do nhà trọ của bà K đã được xây dựng từ trước khi bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc việc tháo dỡ công trình xây dựng kiên cố và đồng bộ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của cả một khối nhà có tính liên kết và bền vững, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà K, do đó cần giữ sự ổn định cho bà.

Tuy nhiên bà phải hoàn lại giá trị phần đất đã lấn chiếm cho bà L theo giá trị quyền sử dụng đất đã được định giá theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết L.

Công nhận cho bà Văng Thị K được sử dụng phần đất ở các điểm 21, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 22 có diện tích 72,5m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74 nằm trong GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018, do bà Lê Thị Tuyết L đứng tên.

Buộc bà Văng Thị K phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết L theo giá đất đã được định giá.

Không chấp nhận yêu cầu của bà K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06051 ngày 25/12/2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Tuyết L.

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 của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nhưng Sở tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang, đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Tập đoàn SM ông Lê Thanh S, ông Nguyễn Tấn Q vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó việc xét xử vẫn được tiến hành theo thủ tục chung quy định tại Điều 227 và điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc ủy quyền tham gia tố tụng của các đương sự được thực hiện theo quy định của pháp luật, nghĩ nên chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết L, Hội đồng xét xử xét thấy, Bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018 với diện tích 171,6m². Về nguồn gốc đất do bà L nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh T1 (ông T1 nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn SM).

Vào thời điểm nhận chuyển nhượng thì bà K đã tiến hành xây dựng nhà trọ và một phần của diện tích nhà trọ được xác định là nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà L.

Phần đất mà Khéo đang sử dụng không có giấy tờ gì để chứng minh về nguồn gốc đất, chưa có GCNQSDĐ hoặc quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền, chứng cứ duy nhất có được do bà K giao nộp cho Tòa án đó là “Báo cáo thu nộp tiền mua nền nhà khu dân cư PH – PH” do Ủy ban nhân dân xã PH (nay là thị trấn PH) lập ngày 29/8/2003 bao gồm 188 người, trong đó có bà K nhưng không thể hiện diện tích.

Hiện nay bà cũng không biết được phần diện tích đất mà mình đang sử dụng có là bao nhiêu cũng như không có Quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền và các loại giấy tờ khác chứng minh về quyền sử dụng đất.

Về quyền yêu cầu khởi kiện: Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại khoản 1 Điều 365 của Bộ luật Dân sự quy định: Bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có thể chuyển giao quyền yêu cầu đó cho người thế quyền theo thỏa thuận chỉ trừ các trường hợp được quy định tại các điểm a và b khoản 1 điều này. Ngoài ra khoản 2 cũng quy định: Khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền

yêu cầu. Việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ.

Trên thực tế thì trong vụ án này nếu quyền sử dụng đất là của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng SM và Công ty có yêu cầu khởi kiện bà K và yêu cầu đó là có căn cứ thì bà K cũng phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho Công ty SM. Trong vụ án này bà L cũng là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Thanh T1.

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS thì phần đất tranh chấp được xác định ở các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 có diện tích 72,5m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74 nằm trong GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018, do bà Lê Thị Tuyết L đứng tên.

Xét thấy việc bà K xây dựng nhà trọ trên phần đất chưa có GCNQSDĐ và không có giấy phép xây dựng là trái pháp luật và hiện nay bà cũng không chứng minh được phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình và cũng không có tài liệu để chứng minh QSDĐ của bà có diện tích là bao nhiêu.

Việc bà K xây dựng nhà trọ trên phần đất được xác định là thuộc quyền sử dụng của bà L đã xâm hại đến lợi ích của bà L với tư cách là người có quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận, đó là một hành vi trái pháp luật. Tại điều 174 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng quy định: “Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng... không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh”.

Lẽ ra buộc bà phải tháo dỡ di dời để trả lại nguyên trạng đất cho bà L, tuy nhiên, xét thấy nhà trọ đã được xây dựng trong thời gian đã lâu, việc tháo dỡ công trình xây dựng kiên cố và đồng bộ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của cả một khối nhà có tính liên kết và bền vững, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Khéo, do đó cần giữ sự ổn định cho bà.

Do đó để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên và giảm thiểu đến mức thấp nhất thiệt hại có thể xảy ra cũng như đảm bảo tính toàn vẹn của công trình xây dựng là nhà trọ của bà K, cần thiết phải giữ nguyên hiện trạng cho bà.

Tuy nhiên bà phải trả lại cho bà L bằng giá trị QSDĐ theo giá thị trường đối với phần đất mà bà đang lấn chiếm, sử dụng và xây dựng nhà trọ, diện tích được xác định là 72,5m².

Bà L liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại GCNQSDĐ cho phù hợp với thực tế sử dụng sau khi đã khấu trừ phần diện tích mà bị bà K lấn chiếm và xây dựng.

Xét yêu cầu của bà K về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà L, Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa hôm nay, bà không đưa ra được căn cứ nào để chứng minh về việc cấp GCNQSDĐ của bà L là trái pháp luật. Hiện nay bà đang sử dụng phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ và cũng không xác định được diện

tích là bao nhiêu, do đó không thể nói rằng phần đất mà bà L đang được cấp giấy là thuộc QSD của bà.

Ngày 08/01/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cũng đã ban hành công văn số 68/STNMT-VPĐKĐĐ trả lời cho Tòa án với nội dung: “.... việc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu của bà Lê Thị Tuyết L là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật”.

Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà K về việc hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà L.

Về việc định giá tài sản: Việc Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn tiến hành định giá phần đất đang tranh chấp theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành là chưa đúng với quy định của pháp luật và chưa phản ánh đúng với giá thị trường tài sản vào thời điểm tranh chấp, do đó việc bà L yêu cầu thẩm định và định giá lại là hoàn toàn có căn cứ.

Hiện nay phần đất tranh chấp đang tồn tại hai giá đất khác nhau, đó là giá đất do Công ty cổ phần thẩm định giá ĐA tiến hành việc thẩm định giá tài sản theo yêu cầu của bà L có đơn giá 13.478.000đ/m². Giá đất do Công ty TNHH định giá CA tiến hành thẩm định giá theo yêu cầu của ông Tr có đơn giá 5.800.000đ/m².

Như vậy hiện nay trên phần đất tranh chấp hai công ty thẩm định giá độc lập đưa ra hai giá đất khác nhau. Tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn với tư cách là người chủ sử dụng đất và việc giá đất phản ánh đúng với giá thực tế của thị trường cần lấy giá cao nhất làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Ngoài ra cũng cần phải xem xét đến tính toàn vẹn và giá trị sử dụng của khu đất, khi bà K đã sử dụng phần diện tích 72,5m², phần diện tích còn lại sẽ giảm đi một phần giá trị, khi tính đến các yếu tố đồng bộ và tiện lợi trong việc sử dụng đất sau này. Do đó giá đất của Công ty cổ phần thẩm định giá ĐA có đơn giá 13.478.000đ/m² sẽ được dùng để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án và được tính như sau:

Phần đất bà K đang sử dụng và xây dựng nhà trọ nằm trong GCNQSDĐ của bà L có diện tích là 72,5m², bà K phải trả lại cho bà L số tiền:

$$72,5m^2 \times 13.478.000đ/m^2 = 977.155.000đ.$$

Bà K được sử dụng phần đất có diện tích 72,5m², ở các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74 nằm trong GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2008, do bà Lê Thị Tuyết L đứng tên và phải trả lại cho bà L số tiền 977.155.000đ là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên bà K phải hoàn trả lại cho bà L tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.535.000đ theo Hợp đồng ngày 26/9/2019 và Danh sách chi ngày 25/8/2020, ngày 25/10/2019 ngày 02/10/2020 và Phiếu thu ngày 29/3/2021

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận nên bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do bà K phải có trách nhiệm trả cho bà L bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất nên bà phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm như vụ án có giá ngạch được hướng dẫn cụ thể tại điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 174, Điều 365 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết L.

2. Công nhận cho bà Văng Thị K được sử dụng phần đất tại các điểm 21, 2, 3, 4, 7, 8, 22 có diện tích 72,5m² thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 74 nằm trong GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018, do bà Lê Thị Tuyết L đứng tên.

(Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TS)

3. Buộc bà Văng Thị K phải trả cho bà Lê Thị Tuyết L số tiền 977.155.000đ (chín trăm bảy mươi bảy triệu một trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06051 ngày 25/12/2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Lê Thị Tuyết L.

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà L có trách nhiệm đến các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh lại GCNQSDĐ số CS06051 ngày 25/12/2018 mang tên Lê Thị Tuyết L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho phù hợp với thực tế sử dụng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, bà K có trách nhiệm đến các cơ quan chuyên môn có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: Bà K phải trả lại cho bà L 8.535.000đ tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về án phí: Bà K phải chịu 41.314.000đ (bốn mươi một triệu ba trăm mười bốn ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện TS hoàn lại cho bà L 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000249 ngày 11/6/2019.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/5/2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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:

- TAND cấp cao tại TP. HCM (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- Chi cục THADS huyện Thoại Sơn (1);
- Cục THADS tỉnh An Giang (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Đương sự (5);
- Lưu: Tòa, Văn phòng, hồ sơ.

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

Lê Thanh Hoàng