

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 19/2022/DS-ST

Ngày: 11/02/2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hương

- *Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hoàng Tuấn

Bà Trương Thị Thu Thủy

- ***Thư ký phiên tòa :*** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:***
Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2020/TLST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 262/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 214/2021/QĐST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 53/TB-TA ngày 12/01/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954, nơi cư trú: tổ 6, ấp BTH, xã BL, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. SĐT: 0776.778.029. có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963, nơi cư trú: tổ 6, ấp BTH, xã BL, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. SĐT: 0372.031.676. có mặt

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

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; có mặt

Nơi cư trú: tổ 6, ấp BTH, xã BL, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

2. Bà Võ Thị R, sinh năm 1963; có đơn xin vắng mặt

3. Anh Nguyễn Văn Hè Th, sinh năm 1980; có đơn xin vắng mặt

4. Chị Bùi Thị Nguyên T, sinh năm 1981; có đơn xin vắng mặt

5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985; có đơn xin vắng mặt

6. Anh Huỳnh Thành Đ1, sinh năm 1983; có đơn xin vắng mặt
7. Cháu Nguyễn Chí Chung, sinh năm 2011; (con anh Thu) vắng mặt
8. Cháu Nguyễn Hoàng Chung, sinh năm 2013; (con anh Thu) vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của cháu Chí Chung, Hoàng Chung: anh Nguyễn Văn Hè Th, chị Bùi Thị Nguyên T. có đơn xin vắng mặt

9. Cháu Huỳnh Thị Bích Thuỷ, sinh năm 2008; (con chị H) vắng mặt
10. Cháu Huỳnh Thị Bích Thi, sinh năm 2012; (con chị H) vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật của cháu Bích Thuỷ, Bích Chi: anh Huỳnh Thành Đ, chị Nguyễn Thị H. có đơn xin vắng mặt

Cùng nơi cư trú: tổ 6, ấp BTH, xã BL, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Người làm chứng: Ngô Văn S, Lê Văn T, Phan Thành T, Nguyễn Văn T1. vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 9 năm 2020 và lời khai của nguyên đơn Nguyễn Văn D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc đất, ông mua diện tích đất của ông Nguyễn Văn T1 và bà Th1 (con gái và con rể của ông) và UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06165 ngày 20/7/2015 cho ông và bà M. Diện tích đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50 diện tích 519,0m², đất ở tại nông thôn toạ lạc tại xã BL, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Từ khi ông mua đất từ ông T1 thì ông T1 đã được cấp giấy và ông mua hết diện tích đất của giấy nên ông không có cùng ông T1, ông Đ cắm mốc ranh hay kiểm tra mốc ranh mà sử dụng theo ranh đã được cấp giấy, đến sau này khi ông làm hàng rào, hai bên cự cãi, ông phục hồi mốc ranh thì ông mới phát hiện sự việc lấn chiếm.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ và ông T1 như thế nào thì ông không có rõ, do thời điểm đó ông chưa có mua đất và khi mua thấy đất đã có giấy nên ông không có trích lục hồ sơ, nay ông Đ cho rằng giấy ông cấp không đúng nên xem xét giấy của ông thì ông không đồng ý.

Ông quản lý sử dụng đất được khoảng 05 năm thì phát hiện phía ông Đ có lấn chiếm diện tích đất của ông. Do nhiều lần trao đổi nhưng không được và đã được địa phương hoà giải nhưng không thành nên ông khởi kiện.

Ông D vẫn giữ yêu cầu ông Đ tháo dỡ di dời nhà và vật kiến trúc trả lại diện tích đất lấn chiếm qua đất của ông được thể hiện theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 của Trung tâm quan trắc và Kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh An Giang. Đất thuộc chứng nhận quyền sử dụng đất số CA865667 ngày 20/7/2015 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông và bà Nguyễn Thị M.

Ông không đồng ý hoàn giá trị để ổn định phần diện tích đất gắn liền với vật

kiến trúc, ông yêu cầu tháo dỡ trả đất.

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: giải quyết theo quy định pháp luật

- Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 20/4/2021 và trong quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Diện tích đất ông đang quản lý sử dụng là do cha mẹ ông để lại và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00489dF ngày 20/7/2006. Lúc này diện tích đất liền kề là ông Siêu, sau đó ông Siêu bán lại cho ông T1 và ông T1 bán lại cho ông D.

Khi ông và ông Siêu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cả hai cùng xuống mốc cắm ranh đất với nhau, trước khi xảy ra tranh chấp với ông D thì ông và ông Siêu, ông T1 đều sử dụng ổn định ranh và không tranh chấp gì nhau.

Ông xác định ông không có lần chiếm diện tích đất như ông D trình bày do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Ông yêu cầu Tòa án thu thập, kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các chủ trước để xác định, do giữa ông và các chủ trước không phát sinh tranh chấp, sử dụng đất ổn định mà nay ông D mới mua đất sau này lại nói rằng ông lấn chiếm đất của ông D, ông không chấp nhận chuyện này. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M thì ông đề nghị xem xét do theo ông cho rằng việc mua bán đất giữa ông D và chủ trước cũng như việc ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự chứng kiến hay ký tứ cận cũng như không có địa chính đo đạc lại đất nên việc cấp giấy cho ông D như vậy là không đúng.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông không đồng ý huỷ, giấy của ông là giấy chánh, cấp lần đầu đã cấp đúng, không được huỷ.

Ông xác định chữ ký “Đ” trong biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 23/5/2000 của ông Ngô Văn Siêu là không phải của ông, ông yêu cầu trung cầu giám định chữ ký “Đ” tại biên bản này. Đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thì ông xác định chữ ký “Đ” tại biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 23/5/2000 không phải chữ ký của ông, ông yêu cầu trung cầu giám định chữ ký “Đ” tại biên bản này. Ông đồng ý tạm ứng chi phí trung cầu giám định chữ ký. Ông xác định chữ ký “Đ” tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03/7/2002 là của ông. Tuy nhiên, sau đó ông Đ gửi tự khai và tại biên bản lấy lời khai ngày 12/01/2022, xác định ông không yêu cầu giám định chữ ký.

Đối với bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú và bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 của Trung tâm quan trắc và kỹ thuật tài nguyên môi trường ông không đồng ý do không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: giải quyết theo quy định pháp luật

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- + Bà M thống nhất với phần trình bày của ông D.
- + Bà R thống nhất với phần trình bày của ông Đ.
- + Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại không ghi nhận được ý kiến.

Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2020 thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp thể hiện, phía nhà ông D có hàng rào lưới B40 + trụ đá xung quanh khuôn viên nhà đất; phía nhà ông Đ, trên phần đất tranh chấp có 01 phần căn nhà của ông Đ, cụ thể:

Phần nhà bếp với kết cấu nóng đá, sàn ván, vách tole, mái tole, khung gỗ;

Phần nhà vệ sinh + nhà tắm có kết cấu vách xây gạch, nền lót gạch men, nhà vệ sinh có hầm tự hủy

Ngày 17/6/2021, Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy hiện trạng khu đất không có thay đổi so với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2020.

Biên bản định giá ngày 17/12/2020 thể hiện:

Về định giá đất: căn cứ quyết định số 70/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh An Giang ban hành bảng giá các loại đất xác định vị trí đất thuộc khu vực 2B, vị trí 1 (đoạn kênh 7 – kênh 8) có giá 500.000 đồng/m², giá khảo sát thực tế là 1.000.000 đồng/m².

Về định giá nhà: Căn cứ Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh An Giang.

Nhà bếp: kết cấu nóng đá, sàn ván, vách tole, mái tole, khung gỗ. Có đơn giá là 1.008.000đ/m². Giá trị sử dụng còn lại 50%.

Nhà vệ sinh, nhà tắm: kết cấu vách xây gạch, nền lót gạch men, mái tole, nhà vệ sinh có hầm tự hủy. Có đơn giá 6.471.000 đồng/m², giá trị sử dụng còn lại 80%.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất lấn chiếm, tuy nhiên nay qua động viên của Hội đồng xét xử, ông đồng ý cho ông Đ được ổn định phần vật kiến trúc, cụ thể là phần nhà bếp và nhà vệ sinh gắn liền với diện tích đất 6,3m², hoàn giá trị theo giá khảo sát thực tế của Hội đồng định giá. Đối với diện tích đất lấn chiếm còn lại thì yêu cầu trả lại cho vợ chồng ông. Chi phí tố tụng, án phí theo quy định pháp luật.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D. Ông xác định ông không có lấn chiếm đất của ông D, bản vẽ đo đạc thể hiện không đúng với diện tích đất của ông, không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Theo ông, nhà ông đã cất và quản lý sử dụng ổn định từ năm 1984 cho đến nay, riêng nhà bếp, nhà vệ sinh thì mới xây dựng thêm. Nhưng khi ông cất nhà năm 1984 ông còn chưa đất trống cả hai bên đất giáp ranh liền kề. Ông xác định khi nhà nước đo đạc cấp giấy, ông có chỉ dẫn đo đạc, giấy cấp đúng diện tích và

mốc ranh, hình thể, vị trí đất của ông, do đó không được huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M ông có ý kiến yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định pháp luật, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà M: thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông D. Tuy nhiên khi tiếp tục ổn định nhà bếp, nhà vệ sinh thì đề nghị ông D chỉnh sửa lại mái nhà bếp hoặc lắp thêm máng xối để không chảy nước mưa qua phần đất nhà ông bà bị trũng nước, sạt lở đất bên ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào bản trích đo hiện trạng ngày 30/7/2021 của Trung tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông D trả lại diện tích đất lấn chiếm theo bản trích đo hiện trạng ngày 30/7/2021. Ghi nhận sự tự nguyện của ông D, ổn định vật kiến trúc gắn liền với diện tích đất 6,3m², hoàn giá trị cho ông D, đối với phần diện tích còn lại thì buộc trả lại cho ông D. Chi phí tố tụng, án phí: theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn D khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với Nguyễn Văn Đ cư trú tại huyện Châu Phú và diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã BL, huyện Châu Phú nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà R, anh Thu, chị Thuý, anh Đ, chị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng các ông bà có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Ông Đ có gửi đơn đề nghị trưng cầu giám định ngày 12/01/2022, Tòa án tổng đạt cho ông thông báo cung cấp chữ ký mẫu để đối chiếu và thông báo nộp tạm ứng chi phí trưng cầu giám định. Nhưng sau đó ông gửi tự khai trình bày không yêu cầu giám định và qua biên bản lấy lời khai ông vẫn xác định không yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký. Do đó Tòa án tiến hành mở lại phiên tòa không thực hiện việc trưng cầu giám định chữ ký.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Ông D khởi kiện buộc ông Đ có nghĩa vụ di dời toàn bộ vật kiến trúc trả lại cho ông bà diện tích đất lấn chiếm. Về nguồn gốc đất thì diện tích đất của

ông D, bà M có được do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Th1 và ông D, bà M đã được UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06165 ngày 20/7/2015. Đối với diện tích đất của ông Đ, bà R là do ông bà để lại và cũng đã được UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00489dF ngày 20/7/2006 cho ông Nguyễn Văn Đ. Về nguồn gốc đất, hai bên đều thống nhất không có ý kiến.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện thì ông Đ không đồng ý do theo ông thì ông không lấn chiếm, đồng thời ông yêu cầu thu thập kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M và chủ cũ để kiểm tra, xem xét. Theo ông, chủ cũ là ông Siêu và ông đã từng thống nhất mốc ranh theo như ông chỉ dẫn đo đạc và trong suốt thời gian ông và ông Siêu, ông T1 quản lý sử dụng không có tranh chấp. Ngoài ra, theo ông việc ông D, bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đo đạc lại và ông không ký tứ cận là không đúng.

[2.3] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M: Xét thấy, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Th1 được UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00999dF ngày 16/6/2006 đối với diện tích đất. Sau đó thông qua hợp đồng tặng cho ngày 06/7/2015 giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Th1 và ông D, bà M thì UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà M. Toà án đã tiến hành trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M cũng như UBND huyện Châu Phú có Công văn số 490/CV-UB ngày 18/6/2021 xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M được cấp đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

[2.4] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà Th1 cho thấy: đất có nguồn gốc từ ông Ngô Văn Siêu chuyển nhượng giấy tay cho ông T1, bà Th1 vào ngày 20/01/2005 (có chữ ký của ông Đ – người làm chứng); đến ngày 09/11/2005 ông T1 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 23/5/2000 có chữ ký chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn T1, ông Ngô Văn Siêu, xác nhận của chủ sử dụng đất kế cận có ông Nguyễn Văn Đ ký tên là hộ giáp hướng đông, biên bản cũng thể hiện sơ hoạ mốc giới khu đất.

[2.5] Ông Đ cho rằng chữ ký của ông tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà Th1 không phải là chữ ký của ông tuy nhiên ông lại không yêu cầu trưng cầu giám định, đồng thời các biên bản này đều có xác nhận của chính quyền địa phương là UBND xã BL, do đó lời trình bày của ông Đ là không có cơ sở xem xét.

[2.6] Lời khai của những người làm chứng Lê Văn Tuấn, Phan Thành Tâm xác định khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Siêu và ông Đ có tự thoả thuận cắm trụ ranh với nhau và có hàng xóm chứng kiến, sau đó khi nhà nước đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các ông dùng lấy mốc ranh theo trụ ranh đã cắm trước đó. Ông Ngô Văn Siêu là chủ cũ diện tích đất cho rằng nguồn gốc đất trước đây là của ông sau đó ông chuyển nhượng cho ông T1, khi ông T1 bán cho ông D, khi nhà nước đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì ông và ông Đ đã cắm mốc ranh và ông là người đứng ra cắm mốc ranh đất giữa đất ông D và ông Đ. Như vậy là phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà Th1 mà Toà án đã trích lục được, biên bản đo đạc xác định mốc ranh, bàn giao mốc ranh đều có chữ ký của ông Siêu, ông T1 và ông Đ.

[2.7] Qua đo đạc đối với diện tích đất tranh chấp thì theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 19/3/2021 thể hiện phần diện tích đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn D, trong đó có các điểm 2, 23, 51, 52 có diện tích 5,1m² là phần nhà của ông Đ cắt qua ranh đất của ông Nguyễn Văn D. Ông Đ không đồng ý với kết quả đo đạc và yêu cầu Trung tâm quan trắc và kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang tiến hành đo đạc lại.

[2.8] Theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 của Trung tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang thể hiện: các điểm 1, 25, 76, 71 có diện tích 35,4 m² là phần đất đang tranh chấp, phần đất này thuộc GCNQSDĐ số CH 06165 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà M. Tuy nhiên, ông Đ vẫn không đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm quan trắc Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang, ông cho rằng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

[2.9] Việc ông Đ cho rằng mốc ranh vị trí đất theo đo vẽ không đúng với mốc ranh vị trí đất trên thực tế mà ông bà quản lý sử dụng lâu nay và không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng ông được cấp. Tuy nhiên, qua xem xét kiểm tra đối chiếu giữa bản đồ hiện trạng ngày 04/9/2019 phục hồi mốc ranh đối với diện tích đất Nguyễn Văn D, bản đồ hiện trạng ngày 12/3/2020 phục hồi mốc ranh diện tích đất Nguyễn Văn Đ, đối chiếu với hồ sơ kỹ thuật khu đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ họa khu đất trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất tranh chấp cũng như diện tích đất mà ông D, bà M và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thống nhất. Cơ quan chuyên môn phục hồi mốc ranh và tiến hành đo đạc là dựa vào cơ sở dữ liệu từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kiểm tra hiện trạng thực tế.

[2.10] Đồng thời theo hồ sơ trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, ông Siêu và của ông Đ cho thấy ông Đ có ký xác nhận xác định vị trí diện tích đất cũng như việc xác định mốc ranh giữa các diện tích đất liền kề giáp ranh và nhận bàn giao các cột mốc ranh. Ông Đ xác định ông có chỉ ranh cho đo đạc khi cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được cấp đảm bảo đúng và đủ về diện tích, vị trí, mốc ranh. Điều này cũng được bản trích đo hiện trạng thể hiện vị trí căn nhà mà ông Đ cắt từ năm 1984 và mốc ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp, mốc ranh theo sự chỉ dẫn đo đạc tranh chấp hiện nay của ông Đ là sẽ cắt vào căn nhà của ông phía ranh bên còn lại. Do đó ý kiến của ông Đ về kết quả đo đạc là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.11] Như vậy, căn cứ vào bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 của Trung tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang thể hiện: các điểm 1, 25, 76, 71 có diện tích 35,4 m² là phần đất đang tranh chấp, phần

đất này thuộc GCNQSDĐ số CH 06165 ngày 20/7/2015 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông D, bà M. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà M là đúng trình tự và quy định pháp luật, như vậy hành vi lấn chiếm của ông Đ đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông D, bà M được pháp luật công nhận và bảo vệ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 đã có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D buộc ông Đ trả lại cho ông D, bà M diện tích đất lấn chiếm theo bản trích đo hiện trạng ngày 30/7/2021 của Trung tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang.

[2.12] Tuy nhiên, trên phần diện tích đất có một phần vật kiến trúc của ông Đ, cụ thể tại các điểm 72, 3, 5, 6, 73 có một phần nhà bếp của ông Đ với diện tích $4,2m^2$ và các điểm 6, 7, 74, 73 có một phần nhà vệ sinh của ông Đ với diện tích là $2,1m^2$. Hội đồng xét xử xét thấy nhà bếp và nhà vệ sinh được xây dựng liền với căn nhà và việc buộc ông Đ tháo dỡ một phần nhà bếp, một phần nhà vệ sinh tại các điểm nêu trên sẽ làm ảnh hưởng đến kiến trúc căn nhà và mất tính năng sử dụng của cả phần nhà bếp và nhà vệ sinh còn lại. Đồng thời phía ông D, bà M cũng đồng ý cho ông Đ được ổn định đối với vật kiến trúc này. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông D, ổn định vật kiến trúc tại các điểm 72, 3, 5, 6, 73 với diện tích $4,2m^2$ và các điểm 6, 7, 74, 73 với diện tích là $2,1m^2$, tổng cộng là $6,3m^2$ theo đó ông Đ được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này và buộc ông Đ có nghĩa vụ hoàn giá trị theo giá khảo sát thực tế là $1.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 6,3m^2 = 6.300.000 \text{ đồng}$ (sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

[2.13] Ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông D, bà M phần diện tích đất còn lại: $35,4m^2 - 6,3m^2 = 28,7m^2$ tại các điểm 1, 25, 76, 74, 7, 6, 5, 3, 72 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 do Trung Tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang lập.

[2.14] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận nên ông Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng khác, trong đó:

+ Chi phí đo đạc lần 1: 1.102.200 đồng (một triệu, một trăm lẻ hai ngàn, hai trăm đồng), chi phí định giá và thẩm định tại chỗ: 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng). Ông D đã tạm ứng nên ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền: 2.502.200 đồng (hai triệu, năm trăm lẻ hai ngàn, hai trăm đồng)

+ Chi phí đo đạc lần 2: 2.835.000 đồng (hai triệu, tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng), chi phí thẩm định tại chỗ: 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng). Ông Đ đã nộp đủ số tiền này.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông D được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông tạm ứng án phí đã nộp. Ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 166, điều 203 Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D.

Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M diện tích đất lần chiếm là 28,7m² tại các điểm 1, 25, 76, 74, 7, 6, 5, 3, 72 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 do Trung Tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06165 ngày 20/7/2015 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50.

Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M số tiền 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất 6,3m² tại các điểm 72, 3, 5, 6, 7, 74 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/7/2021 do Trung Tâm quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06165 ngày 20/7/2015 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M, thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50.

Sau khi ông Nguyễn Văn Đ thực hiện xong nghĩa vụ hoàn giá trị cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M thì căn cứ vào quyết định của bản án có hiệu lực các bên có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật đất đai.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền: 2.502.200 đồng.(hai triệu, năm trăm lẻ hai ngàn, hai trăm đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003768 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Võ Thị R, anh Nguyễn Văn Hè Th, chị Bùi Thị Nguyên T, anh Huỳnh Thành Đ, chị Nguyễn Thị H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án 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 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:

- Đường sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Cẩm Hương