

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

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

Bản án số: **220/2020/DS-ST**
Ngày 07 - 7 - 2020
Về việc: “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Sáu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Phước Tân;
2. Ông Khuru Bình Trí.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Nhứt- Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trà Mi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019, về việc “*TrA chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 235/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 277/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Vương Mỹ T, sinh năm 1968;

2/ Bà Vương Mỹ A, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Tổ 26, ấp Q, xã QT, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm: 1971;

Địa chỉ: Số nhà X, Trung tâm Thương mại chợ Đ, ấp ĐK, xã QT, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông La Văn H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số nhà X, Trung tâm Thương mại chợ Đ, ấp ĐK, xã QT, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, bà T, bà A có mặt; bà L, ông H vắng mặt nhưng có đơn không tham gia phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của đồng nguyên đơn; trình bày của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Bà Vương Mỹ T và bà Vương Mỹ A hôn mua và cùng đang sử dụng chung phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01697/hL cấp ngày 14/10/2003, diện tích 664,70 m² đứng tên Vương Mỹ A và Vương Mỹ T. Phần đất này giáp ranh với phần đất của bà Nguyễn Thị Bích L (GCN.QSĐĐ số CH00328hL cấp ngày 11/10/2010, diện tích 470.5 m² do bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên. (cả 02 phần đất tọa lạc ấp P, xã PH, huyện An Phú, tỉnh An Giang).

Theo bà T và bà A, trong quá trình sử dụng thì bà L xây hàng rào bằng gạch, lưới rào B40 lấn sang phần đất của chị em bà T, bà A chiều ngang khoảng 0,6m, dài dọc theo đất khoảng 70m. Bà T, bà A yêu cầu bà L tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết biết được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01697/hL cấp ngày 14/10/2003, diện tích 664,70 m² đã được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01086/hL cấp ngày 17/8/2010, diện tích 651,8 m² đứng tên Vương Mỹ A và Vương Mỹ T. Bà T, bà A thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà L tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm chiều ngang 0,5m, chiều dài 70m.

Bà Nguyễn Thị Bích L trình bày, phần đất bà đang quản lý, sử dụng là bà mua lại của người A tên Nguyễn Tấn Thời và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00328hL cấp ngày 11/10/2012, diện tích 470.5 m² mang tên Nguyễn Thị Bích L. Do trong quá trình sử dụng cần xây rào bảo vệ. Trước khi xây hàng rào thì chồng bà là ông La Văn H có trao đổi cùng bà T về ranh đất, được bà T đồng ý nên gia đình bà mới tiến hành xây. Nay bà T yêu cầu tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trả cho bà T 0,6 mét chiều ngang là bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án chiếu theo Bản đồ đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp để xác định. Nếu hàng rào của gia đình bà L có lấn chiếm đất của bà T, bà A thì bà chấp nhận tháo dỡ, không yêu cầu hỗ trợ.

Ông La Văn H (chồng bà L) trình bày: Trước khi tiến hành xây hàng rào thì ông H có kêu bà T cùng ông H định ranh. Khi được bà T thống nhất thì ông H mới tiến hành xây. Nay nếu bà T, bà A xác định hàng rào đã lấn chiếm sang đất của các bà thì đề nghị Tòa án chiếu theo Bản đồ đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp để xác định. Nếu hàng rào của gia đình ông H có lấn chiếm đất của bà T, bà A thì ông chấp nhận tháo dỡ, không yêu cầu hỗ trợ.

Về chứng cứ:

Tài liệu, chứng cứ do bà Vương Mỹ A và bà Vương Mỹ T giao nộp: Bản sao giấy chứng minh nhân dân mang tên Vương Mỹ T; bản sao giấy chứng minh nhân dân mang tên Vương Mỹ A; bản sao Sổ Hộ khẩu chủ hộ mang tên Vương Tấn Tài; bản sao Sổ Hộ khẩu chủ hộ mang tên Vương Mỹ T; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01697/hL cấp ngày 14/10/2003, diện tích 664.7 m² và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01086hL cấp ngày 17/8/2010, diện tích 651,8 m² đứng tên Vương Mỹ A và Vương Mỹ T.

Tài liệu, chứng cứ do bà Nguyễn Thị Bích L giao nộp: Bản sao chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Thị Bích L; Sổ Hộ khẩu mang tên chủ hộ La Văn H; bản sao Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00328hL cấp ngày 11/10/2010, diện tích 470.5 m² đứng tên Nguyễn Thị Bích L.

Tại liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

- Trích lục hồ sơ đăng ký biến động (cấp đổi giấy chứng nhận của bà A, bà T). Theo hồ sơ đăng ký ngày 20/6/2010 do bà Vương Mỹ A ký tên, diện tích giấy chứng nhận trước khi biến động 664.70m², diện tích sau khi biến động 651.80m².

- Đo đạc thể hiện bằng Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 20/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

- Xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định phần đất của bà T, bà A nằm cặp Quốc lộ 91C, hai phần đất liền kề. Phần đất bà L cao hơn đất bà A khoảng 0,7m, có nhà ở và trồng cây ăn trái; phần đất bà A, bà T chưa xây dựng, còn để trống. Hai phần đất ngăn cách vách tường xây gạch phía dưới, lưới rào B40 phía trên. Góc hai khu đất có trụ rA bằng đá. Phía bà L xác định xây rào đúng ranh, phía bà T, bà A xác định xây rào lấn chiếm sang đất các bà chiều ngang khoảng 0,6m.

- Về giá, các đương sự thống nhất giá đất là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng/m², không yêu cầu định giá hàng rào.

Trong quá trình hòa giải, bà T, bà A rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà L trả lại phần đất lấn chiếm ngang 0,5m, dài 70m và tháo dỡ hàng rào xây lấn chiếm trên phần đất của các bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tại phiên tòa,

Bà Vương Mỹ T, bà Vương Mỹ A yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L trả lại phần đất lấn chiếm ngang 0,5m, dài 70m; tháo dỡ hàng rào đã xây trên phần đất của các bà.

Bà Nguyễn Thị Bích L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, bà A; bà L chỉ đồng ý trả lại phần đất chồng lấn theo Bản đồ đo đạc ngày 20/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú; tự nguyện tháo dỡ hàng rào trên phần đất của bà A, bà T và không yêu cầu hỗ trợ.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý, xác định quan hệ trA chấp, xác định tư cách đương sự, tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật. Thành phần Hội đồng xét xử không thuộc trường hợp phải thay đổi.

Về nội dung: Xác định hàng rào của gia đình bà L xây có một phần lấn chiếm sang phần đất của bà T, bà A. Chiếu theo Bản đồ đo đạc ngày 20/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thì hàng rào chỉ lấn chiếm sang đất bà T, bà A là 5,6m². Do đó đề nghị chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, bà A.

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 trA luận tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Vương Mỹ T, bà Vương Mỹ A cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kiện bà Nguyễn Thị Bích L, xác định bà T, bà A là

đồng nguyên đơn; bà L là bị đơn. Bà L xác định chồng bà là ông La Văn H khi xây hàng rào đã có trao đổi theo chỉ dẫn của bà T, nên đưa ông H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về năm sinh của bà Nguyễn Thị Bích L: Theo đơn khởi kiện của bà T, bà A thì bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1977. Tuy nhiên, theo chứng minh nhân dân và Sổ Hộ khẩu thì bà L sinh năm 1971. Nên xác định bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1971 là đúng đăng ký hộ tịch, hộ khẩu.

[2] *Về phạm vi giải quyết*: Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa, bà T, bà A xác định phần đất tranh chấp là đất của các bà đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01086hL cấp ngày 17/8/2010, diện tích 651,8 m² đứng tên Vương Mỹ A và Vương Mỹ T. Rút lại một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu bà L tháo dỡ hàng rào, trả lại phần đất lấn chiếm ngang 0,5m x dài 70m = 35m². Yêu cầu này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và có lợi cho bị đơn, phù hợp quy định tại Điều 5; khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận. Như vậy, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp hướng dẫn tại Mục IV, Điều 7 Công văn 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Phạm vi giải quyết còn lại là việc các bên trả chấp phần đất lấn chiếm ngang 0,5m, dài 70m theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01086hL cấp ngày 17/8/2010, diện tích 651,8 m² đứng tên Vương Mỹ A và Vương Mỹ T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00328hL cấp ngày 11/10/2010, diện tích 470.5 m² đứng tên Nguyễn Thị Bích L. Theo đơn khởi kiện thì bà T, bà A không yêu cầu bà L tháo dỡ hàng rào. Tuy nhiên, trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần đất các đương sự tranh chấp có hàng rào xây gạch, rào lưới sắt (Lưới B40). Bà L cũng xác định, nếu hàng rào có lấn sang đất bà T, bà A thì bà tự nguyện tháo dỡ. Vì vậy, khi giải quyết phần đất trả chấp cần phải xem xét giải quyết cả hàng rào mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo cho việc thi hành án. Do đó, giải quyết việc có hay không có tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp là không vượt quá phạm vi khởi kiện.

[3] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Bà T, bà A căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01086hL cấp ngày 17/8/2010, diện tích 651,8 m² đứng tên Vương Mỹ A và Vương Mỹ T kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L trả lại 35 m² (ngang 0,5m x dài 70m) đất lấn chiếm. Xác định quan hệ trả chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” (*đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*), đất tọa lạc tại xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang; vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã Phước Hưng hòa giải không thành, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện An Phú theo quy định tại các điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Về thời hiệu*: Đối với yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, thì căn cứ khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015, thì việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai không tính thời hiệu. Xác định vụ việc còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] *Xét nội dung tranh chấp*:

[5.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 609689, số vào sổ CH01086hL do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 17/8/2010 cho bà Vương Mỹ A và bà Vương Mỹ T ở thửa 19, tờ bản đồ số 8, thì diện tích là 651,8 m².

[5.2] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BL 625004, sổ vào sổ CH00328hL do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 11/10/2010 cho bà Nguyễn Thị Bích L ở thửa 62, tờ bản đồ số 8, thì diện tích 470.5 m².

[5.3] Theo Bản đồ hiện trạng ngày 20/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh An Phú thể hiện và việc xem xét thẩm định của Tòa án ngày 18/9/2019 thì phần đất 651,8 m² của bà T, bà A tiếp giáp liền kề đất của bà L diện tích 470.5 m². Giữa hai phần đất tiếp giáp có hàng rào ngăn cách bằng gạch, kéo lưới rào B40 do gia đình bà L xây năm 2015. Phần hàng rào có một phần chồng lấn sang phần đất của bà T, bà A diện tích 5,6m² theo các điểm 4, 7, 20. Do đó, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà T, bà A, chỉ buộc bà L phải trả lại cho bà T, bà A phần đất chồng lấn 5,6m²; đồng thời tháo dỡ đoạn hàng rào từ các điểm 4 đến điểm 20. Công nhận sự tự nguyện của bà L về việc không yêu cầu hỗ trợ di dời.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Về tiền chi phí đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ là 2.068.000 đồng. Do yêu cầu của bà T, bà A được chấp nhận một phần, nên bà L phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ. Trong quá trình giải quyết vụ án, T đã tạm ứng toàn bộ chi phí nêu trên, nên bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T khoản chi phí này.

[6.2] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bà L phải chịu án phí phần của bà T, bà A được chấp nhận; bà T, bà A phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận theo mức án phí có giá ngạch theo thỏa thuận giá giữa các đương sự (giá đất 500.000 đ/m²).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 165, 166 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các điều 217, 147, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vương Mỹ T và bà Vương Mỹ A,

1. Buộc bà Nguyễn Thị Bích L trả lại cho bà Vương Mỹ T và bà Vương Mỹ A phần diện tích đất 5,6 m² theo các điểm 4, 7, 20 của Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 20/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh An Phú (Phần đất 5, 6 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BB 609689, sổ vào sổ CH01086hL do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp ngày 17/8/2010 cho bà Vương Mỹ A và bà Vương Mỹ T ở thửa 19, tờ bản đồ số 8, diện tích là 651,8 m²).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Bích L tháo dỡ phần tường gạch, lưới rào sắt (lưới B40) từ điểm 4 đến điểm 22 theo Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 20/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh An Phú. Thời hạn tháo dỡ là 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Vương Mỹ T và bà Vương Mỹ A (phần 18.4m²).

4. Về chi phí tố tụng:

4.1 Về án phí: Bà Nguyễn Thị Bích L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vương Mỹ T và bà Vương Mỹ A phải chịu 735.00 (bảy trăm ba mươi lăm nghìn) đồng. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà Vương Mỹ T và bà Vương Mỹ A đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú theo Biên lai thu số TU/2016/ 0011365 ngày 18/6/2019. Bà T và bà A còn phải nộp thêm 435.000 (bốn trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

4.2 Về chi phí đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ: Bà Nguyễn Thị Bích L phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, trích lục hồ sơ là 2.068.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Vương Mỹ T đã tạm ứng chi phí này. Do đó, buộc bà L có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 2.068.000 (hai triệu không trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

Các đương sự không phải chịu các chi phí tố tụng khác.

5/ Về quyền kháng cáo: Án tuyên công khai có mặt các ông bà Vương Mỹ T, Vương Mỹ A,. Thời hạn kháng cáo của bà T, bà A là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 07/7/2020); Thời hạn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L, ông La Văn H là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

(Trong 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 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND huyện An Phú (2);
- THADS huyện An Phú (1);
- UBND xã PH (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Sáu

