TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 72/2024/DS-ST
Ngày: 25 - 7 - 2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN –THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Ngô Thị Út Hậu.
2. Ông Nguyễn Văn Trãi.

***- Thư ký phiên tòa**:* Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hà Thị Hồng Tr**, sinh năm 1973. *(có mặt)*
Địa chỉ: Số D, khu vực X, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số Y, đường số K, Khu phố G, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết K**, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Số U, khu vực X, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Tuyết D**, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Số U, khu vực X, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện hợp pháp của bà K, bà D: Ông **Võ Hà T**, sinh năm 1991. *(có mặt)*
Địa chỉ: Số A, khu vực Y, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. *(Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2024)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 01/02/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hà Thị Hồng Tr trình bày:***

Nguyên bà có đứng tên phần đất có diện tích 107,6m² tại thửa 1163, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03912, cấp ngày 18/9/2015. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Xương 2, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Tại phần đất này có ranh liền kề là đất của bà Nguyễn Thị Tuyết K đứng tên.

Vào năm 2022, bà bận đi làm ăn xa thường xuyên vắng nhà, lợi dụng việc bà không có nhà nên bà K đã xây dựng nền nhà lấn qua phần đất của bà chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 3m, tổng diện tích khoảng 18m². Khi bà phát hiện phía bà K lấn chiếm phần đất của bà, bà có nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng bà K không đến dự phiên hòa giải. Do đó, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Tuyết K tháo dỡ phần xây dựng trả lại diện tích lấn chiếm chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 3m, tổng diện tích khoảng 18m² tại thửa 1163.

Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có thay đổi nên bà có đơn khởi kiện bổ sung như sau: Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết K trả lại cho bà diện tích đất là 28,7m² (loại đất ODT) thuộc thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03912 cấp ngày 18/9/2015 do bà Hà Thị Hồng Tr đứng tên. (theo Bản trích đo địa chính số 105/VPĐKĐĐ ngày 23/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

**** Tại Bản tự khai ngày 01/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết K (có đại diện là ông Võ Hà T) trình bày:***

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì bà K không có sử dụng phần đất tranh chấp. Việc sử dụng, xây dựng, quản lý phần đất tranh chấp là do bà D quản lý sử dụng. Do bà Tr khởi kiện không đúng đối tượng, chủ thể nên ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

**** Tại Bản tự khai ngày 01/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết D (có đại diện là ông Võ Hà T) trình bày:***

Ông đại diện cho bà D xác định hiện bà D đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp, tài sản trên đất theo ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023 là của bà D. Tuy nhiên bà Tr không có tranh chấp với bà D nên nay ông không có ý kiến gì. Do bà Tr khởi kiện nhưng không đúng đối tượng, chủ thể nên ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Hà Thị Hồng Tr trình bày: Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết K tháo dở bức tường trên đất, trả lại cho bà diện tích đất là 28,7m² (loại đất ODT) thuộc thửa đất số 1163. Yêu cầu bà K tự tháo dở tài sản, bà không bồi thường hoặc hỗ trợ gì cả.

- Ông Võ Hà T (đại diện cho bà K) trình bày: bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tr, bởi vì bà K không có sử dụng phần đất tranh chấp và cũng không đầu tư tài sản gì trên đất, bà K không có yêu cầu phản tố.

- Ông Võ Hà T (đại diện cho bà D) trình bày: bà D xác định phần đất tranh chấp là đất của ông bà để lại cho gia đình bà D sử dụng nên bà D mới xây dựng bức tường rào lại để bảo quản tài sản. Hiện bà D đang sử dụng phần đất tranh chấp. Do bà Tr không có tranh chấp với bà D nên bà Dũng cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết sau.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; tiến hành xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; thực hiện việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc. Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dở các tài sản trên đất để giao trả lại phần đất thuộc thửa 1163 do nguyên đơn đang đứng tên sử dụng. Ngày 27/7/2023, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh chấp. Kết quả thẩm định thể hiện tại Biên bản thẩm định ngày 27/7/2023 và bản trích đo địa chính số 105 ngày 23/5/2024. Các đương sự thống nhất kết quả thẩm định và trích đo. Phần đất tranh chấp thể hiện tại vị trí A là 28,7m^2, đất thuộc thửa 1163 do bà Tr đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có tài sản gồm một phần tường (kết cấu: xây gạch 10cm, tô xi măng một mặt). Như vậy, việc cá nhân khác xây dựng công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn khi chưa được sự đồng ý của nguyên đơn là trái quy định, việc nguyên đơn yêu cầu buộc tháo dỡ là phù hợp. Tuy nhiên theo Biên bản thẩm định ngày 27/7/2023 và quá trình làm việc, bà K, bà D xác định phần tài sản trên đất là do bà Nguyễn Thị Tuyết D (em bà K) xây dựng năm 2022. Quá trình giải quyết bà D cũng thừa nhận tài sản xây trên đất là do bà D xây. Tại biên bản làm việc ngày 08/3/2024, nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện bị đơn bà K, không yêu cầu đối với bà D. Bị đơn bà K không sử dụng lấn chiếm phần đất của nguyên đơn, cũng không phải là người xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên việc khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng đối tượng. Yêu cầu khởi kiện là chưa có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 166 Bộ Luật dân sự năm 2015, đề nghi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Hồng Tr về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết K phải tháo dở công trình trên đất thuộc thửa 1163. Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản, các đương sự phải chịu theo quy định.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ô Môn theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[2] Nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

bà Tr là chủ sử dụng thửa đất số 1163, giáp ranh liền kề với thửa đất số 65 do bà K đứng tên chủ sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, bà Tr cho rằng bà K sử dụng lấn chiếm đất của bà Tr nên bà Tr khởi kiện yêu cầu bà K trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 28,7m^2. Về phía bà K không thừa nhận việc lấn chiếm đất của bà Tr, ngoài ra, bà K cho rằng tài sản trên phần đất tranh chấp là của bà D. Bà Dũng cũng thừa nhận bức tường trên đất tranh chấp là tài sản của bà D nhưng bà Tr không có tranh chấp với bà D mà vẫn khẳng định bà K là người lấn chiếm đất của bà Tr nên bà Tr vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bà K.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh chấp. Kết quả được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 105/VPĐKĐĐ ngày 23/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, theo đó: Phần đất tranh chấp có diện tích 28,7m^2 loại đất ODT do bà D đang sử dụng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Tr cho rằng bà K lấn chiếm đất của bà Tr diện tích 28,7m$^{2.}$

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023 có thể hiện tài sản trên phần đất tranh chấp có một phần tường do bà D xây dựng có kích thước 2,1m x 2m = 4,2m^2. Cũng tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2023 bà K có ý kiến xác định phần đất trống đang tranh chấp không nằm trong thửa đất số 65 của bà mà dùng để sử dụng chung, bà K không có sử dụng phần đất trống này và cũng không có tài sản gì trên đất, tài sản trên đất là của bà D, do bà K không có lấn chiếm đất của bà Tr nên không đồng ý yêu cầu của bà Tr, nếu có tranh chấp gì thì bà Tr tự giải quyết với bà D.

Tại Biên bản làm việc ngày 08/3/2024, bà Tr xác định chỉ tranh chấp với bà K, ngoài ra bà Tr không có yêu cầu gì đối với bà D.

Tại phiên tòa, ông T xác định bức tường trên đất tranh chấp là tài sản của bà D. bà K không có đầu tư tài sản trên đất tranh chấp và cũng không có sử dụng phần đất tranh chấp. Ngoài ra, tại phiên tòa bà Tr cũng xác định, phần bức tường trên đất tranh chấp gắn liền với cổng rào trên đất của gia đình bà D (tiếp giáp đường đi), phần cổng rào là do bà D xây dựng, còn bức tường là do bà K xây dựng, bà Tr không nhìn thấy bà K xây bức tường và cũng không có chứng cứ

chứng minh bức tường đó là tài sản của bà K. Như vậy, ngoài lời trình bày thì bà Tr không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…"*.

Như vậy, việc bà Tr khởi kiện bà K để đòi lại phần đất bị lấn chiếm nhưng bà Tr không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà K có sử dụng đất hoặc có đầu tư tài sản trên đất tranh chấp, phía bị đơn bà K (có đại diện là ông T) thì không thừa nhận việc lấn chiếm đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với việc bà D xây tường rào trên đất tranh chấp, do bà Tr không có yêu cầu gì đối với bà D nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

Từ những phân tích trên cho thấy, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn bà Tr đã nộp số tiền 5.591.920 đồng *(Năm triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn, chín trăm hai mươi đồng)*, đã chi hết. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo quy định tại Khoản 1 và 3 Điều 26, Điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015:
- Điều 202 và 203 Luật đất đai 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị Hồng Tr đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết K (có đại diện là ông Võ Hà T) về việc buộc bà Nguyễn Thị Tuyết K tháo dở bức tường trả lại cho bà Hà Thị Hồng Tr diện tích đất là 28,7m^2 (loại đất ODT) tọa lạc tại khu vực Thới Xương 2, phường Thới Long, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. (thể hiện tại Bản trích đo

địa chính số 105/VPĐKĐĐ ngày 23/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Bà Hà Thị Hồng Tr phải chịu số tiền 5.591.920 đồng *(Năm triệu năm trăm chín mươi mốt nghìn, chín trăm hai mươi đồng)*. Đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị Hồng Tr phải chịu số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*. Chuyển số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* bà Tr đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003538 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ thành án phí.

Bà Hà Thị Hồng Tr được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004712 ngày 01/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo.

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 TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế