TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 142/2022/DS-ST
Ngày: 30-11-2022
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Tuấn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thúy Liễu

2. Ông Lê Hoàng Long

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Phục Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà: Ông Phạm Văn Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thới Lai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 620/2022/QĐXXST-DS ngày 10/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Quế T**, sinh năm 1990

Trú tại: số 05 ấp Định Khánh B, xã Đ M, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp Trường Tây, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. (Giấy ủy quyền ngày 20/9/2022)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*: Luật sư Đỗ Vinh Quang – VPLS Vinh Quang thuộc Đoàn Luật sư TP Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1970

Bà **Phạm Thị Bích L**, sinh năm 1979

Cùng trú tại: ấp Định Mỹ, xã Đ M, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1961

Trú tại: ấp Trường Trung, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

3.2. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1956

Địa chỉ: số 05 ấp Định Khánh B, xã Đ M, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ

4. Người làm chứng:
Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1954
Địa chỉ: ấp Định Mỹ, xã Đ M, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.
(Tất cả có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Trước đây bà được mẹ cho nền thổ cư trong khu tái định cư tại đất tọa lạc tại ấp Định Mỹ, xã Đ M, huyện Thới Lai. Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00860, thửa số 1148, tờ bản đồ số 4, diện tích 81 m^2, được UBND huyện Thới Lai cấp ngày 07/11/2012. Phần đất chưa xây nhà, vẫn để trống. Đến năm 2018, ông S và bà L đổ vật tư để xây dựng nhà thì mẹ của bà là bà Đ đến UBND xã Đ M báo cho cán bộ địa chính là ông Huỳnh Văn H xuống xác minh làm rõ việc ông S bà L xây nhà trên phần đất của bà, nH không giải quyết được. Sau đó, bà đã nhiều lần yêu cầu ông S và bà L trả lại phần đất nH ông S bà L không đồng ý.

Nay bà yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Hoàng S và bà Phạm Thị Bích L di dời nhà, trả lại phần đất diện tích 81 m^2, thửa số 1148, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận QSD đất số CH00860 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 07/01/2012 do bà Nguyễn Thị Quế T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Định Mỹ, xã Đ M, huyện Thới Lai. Nếu bị đơn muốn thương lượng chuyển đổi để sử dụng thửa đất thì nguyên đơn cũng đồng ý đổi đất cho nhau nH với điều kiện bị đơn phải bù số tiền 300.000.000 đồng. Đồng thời, bị đơn phải trả cho nguyên đơn thêm số tiền sử dụng đất từ tháng 3/2017 đến tháng 11/2022 là 68 tháng, mỗi tháng 1.000.000 đồng, tổng số tiền là 68.000.000 đồng.

Bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày: Trước đây vợ chồng ông có mua một nền thổ cư trong khu tái định cư xã Đ M, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/6/2018, thửa số 1149. Đến năm 2017 ông có nhu cầu xây dựng nhà ở mà không biết rõ vị trí nền vì rất nhiều nền mà nền nào cũng có kích thước và diện tích giống nhau. Nên ông có nhờ Phó trưởng ấp là ông Đặng Ngọc H và cán bộ địa chính xã là ông Huỳnh Văn H đến để xác định vị trí. Ông H mới lấy bản đồ ra xem, cùng với ông H chỉ vị trí để ông xây nhà. Vợ chồng ông tiến hành cho thợ xây dựng nhà, làm đến phần móng và cuốn nền thì bà Đ đến nói với vợ chồng ông "ai chỉ cất trên nền này", thì bà L trả lời là ông H nói đã cất đúng nền. Sau đó, ông bà tiếp tục xây dựng nhà trong vòng khoảng 02 tháng là xong căn nhà. Đến năm 2019 phía nguyên đơn thưa kiện ở ấp, xã thì ông bà mới biết xây dựng lộn nền của nguyên đơn.

Ông bà xây dựng nhà không đúng trên thửa đất của mình đứng tên đó là việc ông bà cũng không mong muốn. Nếu di dời nhà thì cũng đồng ý nH chi phí di dời ông Huỳnh Văn H cũng phải có trách nhiệm, bà Đặng Thị Đ cũng có trình báo cho ông H, chi phí di dời ông bà dự tính khoảng 150.000.000 đồng, mỗi người phải chịu một phần: ông bà 1 phần, ông H 1 phần, bà Đ 1 phần. Không đồng ý với yêu cầu trả tiền sử dụng đất của nguyên đơn. Nếu đổi đất thì ông bà cũng đồng ý đổi để ổn định sử dụng nH không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn trả thêm giá trị số tiền 300.000.000 đồng.

- *Ông Huỳnh Văn H trình bày:* Vào năm 2017 Phó trưởng ấp là ông Đặng Ngọc H có đến báo với ông nhờ xuống xác định ranh đất của 3 nền thổ cư, trong đó có nền của ông S thì ông xuống xác định xong rồi về. Sau đó khoảng 1 tháng bà L đến báo với ông là bà Đ không cho xây dựng với lý do bà Đ cho rằng đã xây dựng trên nền thổ cư của bà Đ. Ông mang theo bản đồ và yêu cầu hộ ông S xuất trình giấy chứng nhận QSD đất để ông đối chiếu, khi đó ông cho biết ông S đã xây dựng trên phần đất của bà Đ, ông yêu cầu ngưng xây dựng trả nền cho bà Đ, lúc đó chỉ mới đổ đà cuốn nền. Ông S bà L năn nỉ bà Đ thì bà Đ đồng ý cho phía ông S tiếp tục xây dựng.

Khi đó thì ông có ý kiến, nếu bà Đ cho ông S tiếp tục xây dựng thì ông S phải chịu chi phí chuyển đổi nền thổ cư theo quy định thì ông S đồng ý. Ông mới giải thích thêm, nếu đồng ý đổi nền thì hai bên tự làm giấy thỏa thuận với nhau vì nền ông S đang xây dựng do chị T là con bà Đ đứng tên, để tránh tình trạng gặp khó sau này. Sau đó ông về, sự việc sau này ông không biết. Ông không có trách nhiệm gì đối với việc bị đơn xây nhà lộn thửa đất của nguyên đơn. Không đồng ý với yêu cầu của ông S, bà L.

Bà Đặng Thị Đ trình bày: Vào năm 2017 bà ra khu dân cư vượt lũ xã Đ M để xem nền thổ cư thì thấy vợ chồng ông S bà L xây dựng trên diện tích đất của bà, xây dựng sắp xong căn nhà, nền thổ cư thửa số 1148 do con của bà là Nguyễn Thị Quế T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, thời điểm đó bà thì đi làm ăn xa, con bà ở nước ngoài. Bà mới đến UBND xã Đ M nói với ông Huỳnh Văn H là cán bộ địa chính xã Đ M, ông H trả lời ông S xây dựng là đúng nền của ông S, không có lộn nền. Bà không hiểu rõ bản đồ, bản vẽ gì, bà cũng không an tâm. Sau đó bà mới đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Lai trình bày sự việc, cán bộ hướng dẫn bà về nhờ cán bộ xem lại hồ sơ địa chính thì xác định ông S và bà L đã xây dựng trên nền thổ cư của bà tại thửa số 1148, bà mới làm đơn trình lên UBND xã Đ M để giải quyết nH ông H cũng không giải quyết dứt điểm sự việc, nên kéo dài đến nay.

Bà là người báo với ông H về việc ông S bà L xây dựng trên thửa đất của bà, nay bị đơn lại yêu cầu bà phải có trách nhiệm cùng chịu chi phí di dời, bà không đồng ý.

- *Ông Đặng Ngọc H trình bày:* Năm 2017 ông là Phó trưởng ấp Định Mỹ, xã Đ M. Ông Huỳnh Văn H có đến kêu ông cùng đi để xem phần đất ông S xây dựng nhà, ông cùng đi với ông H. Sau đó ông H làm việc với người dân như thế nào và sau này xảy ra tranh chấp thì ông không biết.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, rút lại yêu cầu bị đơn trả giá trị chênh lệch số tiền 300.000.000 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên trình bày.

Luật sư của nguyên đơn trình bày: Hai bên đều được cấp giấy chứng nhận QSD đất, bị đơn không tìm hiểu rõ nền thổ cư nào là của mình đã xây dựng nhà, lỗi là của bị đơn. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dở di dời nhà trả lại phần đất tại thửa số 1148 cho nguyên đơn, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền sử dụng đất 68.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Thửa đất số 1148, diện tích 81 m^2 bà Nguyễn Thị Quế T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất số 1149, diện tích 81 m^2 ông Nguyễn Hoàng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung số tiền chênh lệch là 300.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nên đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu này. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, do người đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Văn C ký, do nội dung ủy quyền trong giấy ủy quyền của nguyên đơn cho người được ủy quyền không có nội dung được ký đơn khởi kiện bổ sung, hơn nữa nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh mỗi tháng bị đơn phải trả số tiền ở trên đất là 1.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ có cơ sở chấp nhận một phần, buộc bị đơn phải di dời nhà trả lại đất cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, khi xây dựng nhà trên đất của nguyên đơn, mặc dù đã được bà Đ ngăn cản và thông báo là đã xây dựng trên đất của nguyên đơn nH bị đơn vẫn tiếp tục xây dựng, do đó lỗi là của bị đơn. Nên yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Quế T yêu cầu ông Nguyễn Hoàng S, bà Phạm Thị Bích L phải di dời nhà trả lại diện tích đất thửa số 1148, địa chỉ thửa đất tại ấp Định Mỹ, xã Đ M, huyện Thới Lai do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, yêu cầu trả tiền sử dụng đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố nếu phải di dời nhà thì yêu cầu ông H, bà Đ cũng phải chịu một phần chi phí di dời.

Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu trả tiền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Phần đất tại thửa số 1148, tờ bản đồ số 4, diện tích 81 m^2, được UBND huyện Thới Lai cấp ngày 07/11/2012 do bà Nguyễn Thị Quế T đứng tên quyền sử dụng. Kế bên là thửa đất 1149, diện tích 81 m^2 do ông Nguyễn Hoàng S đứng tên. Năm 2018 ông S và bà L tiến hành xây dựng nhà ở và đã hoàn thành căn nhà. Nguyên đơn cho rằng khi phát hiện bị đơn

làm nền móng nghi ngờ xây dựng nhầm nền vì trong khu tái định cư xã Đ M nhiều nền còn để trống, mà nền nào cũng có kích thước và diện tích giống nhau nên mẹ nguyên đơn là bà Đặng Thị Đ có đến trình bày cán bộ địa chính xã và cán bộ địa chính cùng với Phó trưởng ấp xuống xác định để cho bị đơn xây dựng.

Phía bị đơn cho rằng cũng đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 1149, có nhờ cán bộ địa chính là ông Huỳnh Văn H xuống xác định nền của ông để ông xây dựng nhà, ông H xác định đúng là thửa đất số 1149 của ông nên ông mới cho thợ tiến hành xây dựng, cán bộ địa chính xác định nền để ông xây dựng nhà chỉ nói miệng chứ không có biên bản làm việc gì.

Ông Huỳnh Văn H trình bày, vào năm 2017 Phó trưởng ấp là ông H có đến báo với ông nhờ xuống xác định ranh đất của 3 bên, trong đó có nền của ông S đang xây dựng thì ông xuống xác đinh rồi về, khoảng 1 tháng sau bà L đến báo với ông là bà Đ không cho xây dựng nên ông mang bản đồ xuống xác định nền thổ cư, yêu cầu ông S xuất trình giấy chứng nhận QSD đất để đối chiếu, khi đó thì ông cho biết ông S đã xây dựng nhầm nền của bà T, lúc đó chỉ mới làm xong phần nền, ông có yêu cầu ngưng xây dựng để trả nền cho bà T nH ông S bà L năn nỉ bà Đ cho xây dựng, ông cũng có giải thích cho hai bên biết việc xây dựng nhầm nền thì nên làm thủ tục chuyển đổi, tránh gặp khó về sau, chứ không phải như bị đơn trình bày là xác định vị trí đúng nền để bị đơn xây dựng nhà.

Mặt khác, thửa đất số 1149 của ông S và bà L liền kề với thửa đất 1148 của bà T nên việc di dời cũng tương đối dễ dàng. Cần buộc bị đơn phải di dời căn nhà và các công trình để trả lại thửa đất 1148 cho nguyên đơn.

[3] Đối với khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền sử dụng đất là 68.000.000 đồng. Đối với yêu cầu này, xét thấy tuy bị đơn có lỗi trong việc xây dựng nhầm thửa đất của nguyên đơn nH không phải cố ý, mặt khác nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu trên. Vì vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng xây nhầm nền là do một phần lỗi của ông Huỳnh Văn H đã xác định sai vị trí nền nH phía ông H không thừa nhận xác định sai vị trí để bị đơn xây dựng, mà chỉ xác định ranh đất đến đâu, sau đó bà L đến báo là bà Đ không cho tiếp tục xây dựng thì ông có xuống xác định bị đơn đã xây dụng sai vị trí nên yêu cầu ngưng xây dựng nH bị đơn thỏa thuận với nguyên đơn để tiếp tục xây dựng, nay có tranh chấp lại đổ lỗi cho ông. Phía bị đơn chỉ trình bày mà không cung cấp được chứng cứ tại thời điểm đó chính ông H là người xác định vị trí nền cho ông bà xây dựng.

Bị đơn cho rằng nếu phải di dời thì cũng đồng ý nH ông H, bà Đ cũng có lỗi nên mỗi người cũng phải chịu 1 phần. Như đã phân tích, khi ông H xuống làm việc xác định ranh của 3 nền cũng không có biên bản làm việc, đến khoảng 1 tháng sau khi xây dựng được phần nền móng căn nhà, bà L đến báo cho bà Đ không cho xây dựng thì hai bên thương lượng để tiếp tục xây dựng, ông H cũng có giải thích vấn đề xây dựng sai vị trí nền, nên không có lỗi của bà Đặng Thị Đ và ông Huỳnh Văn H dẫn đến việc bị đơn xây dựng nhà nhầm thửa đất của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu đối với số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Xét trình bày của Luật sư phía nguyên đơn chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu.

[7] Về chi phí đo đạc, trích đo địa chính: Nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng đã chi phí đo đạc, bản vẽ. Bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 2.500.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 6, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Khoản 1 Điều 138, 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Quế T.

Buộc ông Nguyễn Hoàng S, bà Phạm Thị Bích L phải di dời căn nhà và các công trình khác để trả lại thửa đất số 1148 cho bà Nguyễn Thị Quế T.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 3154 ngày 12/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với số tiền sử dụng đất 68.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với số tiền 300.000.000 đồng.

5. Về chi phí đo đạc, trích đo địa chính: Bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

6. Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005555 ngày 19/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai. Về tiền tạm ứng án phí 9.200.000

đồng theo biên lai thu số 0005804 ngày 09/11/2022 trừ vào tiền án phí phải chịu là 3.400.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại 5.800.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005591 ngày 17/8/2022 (bị đơn đã thực hiện xong).

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND H. Thới Lai;
- Chi cục THADS H. Thới Lai;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Tuấn Kiệt