

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 37/2023/DS-ST
Ngày: 14 – 6 – 2023
V/v tranh chấp: Đòi quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Quý

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Ngọc Hà

2. Ông Huỳnh Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Đào – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2023/QĐXX-ST ngày 05 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1961

Địa chỉ: 147/62C, phường X, quận Y, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: 538H/24, khu vực A, phường V, quận U, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Ngọc Hoa**, sinh năm: 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 299A, đường số 4, khu dân cư Hồng Phát, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ cũ: Số 4A Đồng Khởi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

(Giấy ủy quyền số chứng thực: 1377, quyển số: 01 – SCT/CK,ĐC ngày 10/3/2021)

2. *Bị đơn:* Ông **Lưu Đức H**, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 148B/3, khu vực A, phường E, quận V, thành phố Cần Thơ.

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

- Ông **Đặng Hùng P**, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Số 256/4/33 X, phường U, quận V, thành phố Cần Thơ.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Hùng P:*

Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1989 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Xã W, thị xã F, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ liên hệ: Cạnh 329A, phường Q, quận J, thành phố Cần Thơ.

(*Giấy ủy quyền số chứng thực: 4715, quyển số 02-SCT/CK,ĐC ngày 18 tháng 10 năm 2021*)

- Ông **Vũ Văn M**, sinh năm: 1975 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 16G/9, đường 918, hẻm 7, khu vực 6, phường V, quận V, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: Số 367A/28, khu vực B, phường V, quận J, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm: 1945 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 149/3, tổ 3, khu vực A, phường F, quận J, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Bùi Thị Túy N**, sinh năm: 1979 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 59, khu vực 7, phường J, quận J, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà là chủ sử dụng hợp pháp C 02 thửa đất đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Thửa đất số 833, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08001 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/5/2014 và thửa đất số 753, tờ bản đồ số 4, diện tích 110m², mục đích sử dụng (đất ở tại đô thị 69,6m² và đất trồng cây lâu năm 40,4m²), tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07370 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp giấy ngày 12/3/2014.

Quá trình sử dụng đất, ông Lưu Đức H là người sử dụng liền kề với 02 thửa đất nêu trên đã lợi dụng lúc bà không để ý, đã nhỏ cọc ranh lấn chiếm sang các phần đất C bà với diện tích khoảng 12m² (Nng 1m – dài 12m). Khi phát hiện sự việc, bà đã nhiều lần liên hệ ông Lưu Đức H đề nghị phải chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại đất cho bà nhưng ông Lưu Đức H không đồng ý. Ngày 03/3/2021, bà gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Long Hòa tiến hành hòa giải tranh chấp và ngày 19/3/2021, Ủy ban nhân dân phường Long Hòa tổ chức hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà làm đơn khởi kiện và yêu cầu: Buộc ông Lưu Đức H phải trả lại cho bà diện tích đất khoảng 12m² (Nng 1m – dài 12m) do ông Lưu Đức H đã lấn chiếm C bà. Phần đất bị lấn chiếm thuộc thửa đất số 753

và thửa đất số 833, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Lưu Đức H phải tháo dỡ, di dời tường rào hoặc công trình xây dựng khác (nếu có) đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Ngày 01/7/2021, bà có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc ông Lưu Đức H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng với lý do: Vào ngày 18/02/2021 bà đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 753, 833, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cho ông Đặng Hùng P và đã nhận tiền đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng nhưng do hành vi lấn chiếm đất C ông Lưu Đức H dẫn đến phát sinh tranh chấp nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải bồi thường tiền cọc.

- Bị đơn ông Lưu Đức H trình bày: Trước khi gia đình ông xây dựng tường rào thì đã thống nhất với bà Bùi Thị Túy N (là con gái bà Nguyễn Thị T), H bên thống nhất ranh đất cách tường rào nhà ông 1m; bà Bùi Thị Túy N có viết giấy xác nhận và ký tên vào ngày 18/5/2019. Trước đó, gia đình bà Bùi Thị Túy N và ông Phan Văn Chiến (chồng bà N) đã xông vào nhà ông cố ý đánh người gây thương tích, hậu quả ông bị gãy xương mác chân và toác đầu với tỷ lệ thương tích là 8%. Để tránh xảy ra tranh chấp lâu dài, bà Bùi Thị Túy N đã ký xác nhận ranh giới để hòa giải giữa H bên gia đình (ông đã cung cấp bản photo cho Tòa án). Nay gia đình bà Nguyễn Thị T thay đổi (lật lọng) nên ông không đồng ý và đề nghị xử lý theo quy định C pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung C nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, buộc ông phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng thì ông không đồng ý do đây là giao dịch giữa bà Nguyễn Thị T với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông không có liên quan.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan trình bày:

+ Người đại diện theo ủy quyền C ông Đặng Hùng P trình bày: Ngày 18/02/2021, bà Nguyễn Thị T có nhận số tiền đặt cọc C ông Đặng Hùng P số tiền 200.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 753 và 833, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, đến tháng 6/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lưu Đức H phát sinh tranh chấp nên ông Đặng Hùng P với bà Nguyễn Thị T không thực hiện được việc chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T phải đền cọc cho ông Đặng Hùng P số tiền 200.000.000 đồng. Giữa ông Đặng Hùng P với bà Nguyễn Thị T đã giải quyết xong số tiền đặt cọc và phạt cọc nên ông Đặng Hùng P không có ý kiến về tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lưu Đức H.

+ Ông Vũ Văn M trình bày: Ông đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 753 và 833, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ C bà Huỳnh Thị H; khi đo đạc thửa đất có dư 2,5m² thuộc thửa đất số 754 và bà Huỳnh Thị H đã giao cho ông hết; ông đã

chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Túy N hết phần diện tích đất thực tế ông đang sử dụng (thửa đất số 753, 754 và 833) nên ông không có ý kiến đối với tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lưu Đức H. Đồng thời, ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Túy N trình bày: Thửa đất số 753 và thửa đất số 833, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng C ông Vũ Văn M. Sau đó, bà đã làm thủ tục tặng cho mẹ ruột C bà tên Nguyễn Thị T. Khi bà nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Văn M và tặng cho bà Nguyễn Thị T thì hiện trạng đất trống, các bên có kiểm tra đo đạc. Sau này, bà được biết lợi dụng việc bà Nguyễn Thị T không có mặt ở tại đất, ông Lưu Đức H (chủ thửa đất giáp ranh) tự ý xây dựng tường rào lấn chiếm qua H thửa đất C bà Nguyễn Thị T, từ đó dẫn đến phát sinh tranh chấp. Bà xác định chỉ có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Văn M và tặng cho đất cho bà Nguyễn Thị T. Ngoài ra, bà không có thỏa thuận chuyển giao bất kỳ phần đất nào thuộc các thửa đất nêu trên cho ai. Đối với việc ông Lưu Đức H cung cấp bản photo thì bà không rõ, bà không có chuyển giao phần diện tích đất nào cho ông Lưu Đức H.

Trong vụ án tranh chấp này thì bà không có yêu cầu gì, chỉ mong muốn buộc ông Lưu Đức H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị T. Do bận công việc kinh doanh C gia đình nên bà đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị H vắng mặt.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền C nguyên đơn, bà Nguyễn Ngọc Hoa rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Lưu Đức H trả lại phần đất diện tích 10,5m² (phần ký hiệu A) theo bản trích đo địa chính số: 13/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, yêu cầu được công nhận phần tường rào do ông Lưu Đức H xây dựng trên phần đất tranh chấp và đồng ý hỗ trợ cho ông Lưu Đức H giá trị C tường rào với số tiền 17.618.000 đồng theo biên bản định giá ngày 28/10/2022; đồng thời, nguyên đơn rút lại yêu cầu ông Lưu Đức H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan: Ông Đặng Hùng P, người đại diện theo ủy quyền C ông Đặng Hùng P, ông Vũ Văn M và bà Bùi Thị Túy N có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Huỳnh Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo quy định C pháp luật; xác định quan hệ tranh chấp đúng thẩm quyền, đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng và đầy đủ tư cách người tham gia tố tụng; việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng theo quy định. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn không tham gia đầy đủ theo giấy triệu tập C Tòa án, không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố

tụng; người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có mặt theo giấy triệu tập, chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định C Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn đưa vụ án ra xét xử chưa đúng với quy định C Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền C nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 200.000.000 đồng nên đề nghị đình chỉ yêu cầu này C nguyên đơn.

Nguồn gốc đất C thửa 753 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ là C bà Huỳnh Thị H. Vào ngày 18/6/2012, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C bà Huỳnh Thị H được chỉnh lý với nội dung "thửa đất số 753 đã tách thửa để chuyển quyền cùng với hết diện tích thửa 754 (cũ) theo hồ sơ số 06161/20, diện tích không chuyển nhượng là CLN = 2,50m² có thửa mới là 754". Năm 2011, bà Huỳnh Thị H chuyển nhượng thửa 753 cho ông Vũ Văn M, ông M tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn Chiến và bà Bùi Thị Túy N vào năm 2019.

Nguồn gốc đất C thửa 833 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ là C ông Vũ Văn M xác lập năm 2014. Năm 2019 ông M chuyển nhượng thửa 833 cho ông Phan Văn Chiến và bà Bùi Thị Túy N.

Đến năm 2021, ông Phan Văn Chiến và bà Bùi Thị Túy N làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 753 và 833 này cho nguyên đơn Nguyễn Thị T.

Tại bản trích đo địa chính ngày 18/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa 833+753 nhưng hiện đang sử dụng 03 thửa gồm 833+753+754 có tổng diện tích là 201,8 m²; phần đất tranh chấp có diện tích 10,5m². Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C thửa 833 có diện tích 100 m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C thửa 753 có diện tích 110 m²; Công văn số: 175/CNVPĐKĐĐ ngày .../6/2022 C Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy xác định thửa 754 có diện tích 2,5 m² do bà Huỳnh Thị H đứng tên. Như vậy, so với tổng diện tích C 02 thửa đất 833 và 753 do nguyên đơn đứng tên là 210 m² thì diện tích đất qua đo đạc thực tế nếu trừ đi diện tích thửa 754 thì diện tích đất nguyên đơn bị thiếu là 210m² - (201,8m² - 2,5m²) = 10,7 m², phù hợp với phần đất đang tranh chấp diện tích 10,5 m² hiện do bị đơn đang quản lý sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Đức H cho rằng không lấn chiếm đất C nguyên đơn nhưng lại không cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phần đất đang quản lý, sử dụng cũng như không đồng ý cho Tòa án đo đạc phần đất C bị đơn để chứng minh cho lời trình bày C mình. Ông H cho rằng có giấy xác nhận ranh đất giữa ông và bà Bùi Thị Túy N (con C nguyên đơn) vào ngày 18/5/2019 nhưng khi bà N tặng cho phần đất này lại cho nguyên đơn thì không có văn bản thể hiện vấn đề này nên không thể công nhận giữa ông H và nguyên đơn có thỏa thuận về vị trí ranh đất. Mặt khác, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với phần đất này nên không có căn cứ để xem xét.

Vì vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy

nguyên đơn sử dụng diện tích thực tế thiếu so với giấy được cấp, bị đơn không chứng minh được phần đất tranh chấp thuộc sở hữu C mình nên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc các thửa 833+753 C nguyên đơn là phù hợp. Ghi nhận sự tự nguyện C đại diện theo ủy quyền C nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 17.618.000 đồng theo biên bản định giá ngày 28/10/2022, do nguyên đơn đã tự nguyện hỗ trợ giá trị đối với tường rào C bị đơn xây dựng nên nguyên đơn được tiếp tục sử dụng tường rào trên phần diện tích đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 105, 164, 166, 175, 579 Bộ luật Dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện C nguyên đơn về việc công nhận phần đất đang tranh chấp diện tích 10,5 m² là thuộc quyền sở hữu C nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện C đại diện theo ủy quyền C nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn số tiền 17.618.000 đồng, nguyên đơn được tiếp tục sử dụng tường rào xây dựng trên đất tranh chấp. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Lưu Đức H phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng là số tiền mà nguyên đơn đã bồi thường cho người đặt cọc mua đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị T với ông Lưu Đức H có quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất liền kề; quá trình sử dụng đất đã bị ông Lưu Đức H lấn chiếm nên bà khởi kiện được Tòa án thụ lý giải quyết quan hệ tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Lưu Đức H và bà Huỳnh Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; ông Vũ Văn M, bà Bùi Thị Túy N, ông Đặng Hùng P và người đại diện theo ủy quyền C ông P có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền C nguyên đơn, bà Nguyễn Ngọc Hoa rút lại yêu cầu buộc bị đơn ông Lưu Đức H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng nên đình chỉ yêu cầu này C nguyên đơn là phù hợp.

[4] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 110m² thuộc thửa đất số 753 và diện tích 100m² thuộc đất số 833, cùng tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 084526 (số vào sổ cấp GCN: CH 07370) do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp giấy ngày 12/3/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 050083 (số vào sổ cấp GCN: CH 08001) do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/5/2014, được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị T vào cùng ngày 03/02/2021. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai vào ngày 19/3/2021 C Ủy ban nhân dân phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ và biên bản đo đạc, thẩm định đối với tài sản tranh chấp ngày 07/02/2022 thể hiện ông Lưu Đức H là người sử dụng đất liền kề với bà Nguyễn Thị T và đang sử dụng phần diện tích đất tranh chấp với bà Nguyễn Thị T nhưng ông Lưu Đức H không thừa nhận lấn chiếm đất, không đồng ý cho đo đạc phần

diện tích đất ông đang quản lý, sử dụng và không cung cấp các giấy tờ có liên quan đến thửa đất ông đang quản lý, sử dụng.

Tại bản trích đo địa chính số: 13/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện phần diện tích đất bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng gồm các thửa 833, 753 và 754 với tổng diện tích 201,8m². Tại công văn số: 175/CNVPĐKĐĐ tháng 6/2022 C Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy xác định thửa đất 754 diện tích 2,5m² do bà Huỳnh Thị H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiến hành làm việc với bà Huỳnh Thị H nhưng bà Huỳnh Thị H vắng mặt. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2011 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2011 giữa bà Huỳnh Thị H với ông Vũ Văn M và theo trình bày C ông Vũ Văn M thì phần diện tích đất thửa 754 bà Huỳnh Thị H đã chuyển nhượng và giao cho ông quản lý sử dụng trước khi ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Bùi Thị Túy N. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 18/6/2022 C Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy thì phần diện tích 2,5m² thuộc thửa đất số 754 nêu trên do bà Huỳnh Thị H đứng tên và căn cứ vào trang bổ sung về sơ đồ thửa đất (kèm theo GCN.QSDĐ số phát hành: AP539741) ngày 18/6/2012 thì thửa đất số 754 thuộc ranh quy hoạch khu tái định cư phường Long Hòa. Nhưng từ khi ông Vũ Văn M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất C bà Huỳnh Thị H thì diện tích 2,5m² thuộc thửa đất số 754 do ông Vũ Văn M quản lý sử dụng, sau đó chuyển cho ông Phan Văn Chiến – bà Bùi Thị Túy N quản lý sử dụng và chuyển sang nguyên đơn bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng thì không phát sinh tranh chấp với bà Huỳnh Thị H. Do đó, xác định nguyên đơn bà Nguyễn Thị T quản lý sử dụng tổng diện tích 212,5m² đất gồm các thửa đất số 833, 753 và 754 là phù hợp.

Theo bản trích đo địa chính số: 13/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện: phần diện tích đất bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng gồm các thửa 833, 753 và 754 với tổng diện tích 201,8m² và phần diện tích đất đang tranh chấp (ký hiệu A) là 10,5m². Như vậy, phần diện tích đất thực tế bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng là thiếu 10,7m² so với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T và bà Huỳnh Thị H đứng tên; do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đang quản lý sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Đức H cung cấp giấy xác nhận ranh đất do bà Bùi Thị Túy N ký ngày 18/5/2019 (bản photo); nội dung giấy xác nhận và trình bày C ông Lưu Đức H đã thể hiện do xảy ra vụ việc đánh nhau gây thương tích nên bà Bùi Thị Túy N ký giấy xác nhận phần diện tích đất tranh chấp cho ông. Lời trình bày C ông Lưu Đức H cho thấy ông Lưu Đức H đã thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp trước đây thuộc quyền quản lý sử dụng C bà Bùi Thị Túy N tặng cho nhưng ông Lưu Đức H không cung cấp chứng cứ chứng minh và không có yêu cầu phản tố nên không có căn cứ để xem xét.

Mặt khác, đối chiếu giấy xác nhận ngày 18/5/2019 bản photo do ông Lưu Đức H cung cấp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Bùi Thị

Túy N – ông Phan Văn Chiến, sau đó bà N – ông Chiến tặng cho bà Nguyễn Thị T và bà Túy đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện tại thời điểm bà Bùi Thị Túy N ký giấy xác nhận theo trình bày C ông Lưu Đức H và giấy xác nhận bản photo do ông Lưu Đức H cung cấp thì bà Bùi Thị Túy N chưa được cơ quan có thẩm quyền thừa nhận quyền sử dụng đất (bà Bùi Thị Túy N – ông Phan Văn Chiến với ông Vũ Văn M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/10/2019 và ngày 13/12/2019 bà N với ông Chiến mới được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu ông Lưu Đức H tháo dỡ, di dời tường rào hoặc công trình xây dựng khác (nếu có) đã xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp để trả lại phần diện tích đất 10,5m² theo bản trích đo địa chính số: 13/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là có căn cứ. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền C nguyên đơn đồng ý hỗ trợ tiền giá trị tường rào trên đất tranh chấp cho ông Lưu Đức H với số tiền 17.618.000 đồng và yêu cầu được quản lý sử dụng tường rào là phù hợp nên ghi nhận.

[5] Về chi phí đo đạc định giá: Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Lưu Đức H không thỏa thuận được chi phí đo đạc định giá và chấp nhận yêu cầu khởi kiện C nguyên đơn nên bị đơn ông Lưu Đức H phải chịu chi phí đo đạc định giá với số tiền 4.484.000 đồng; nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định với số tiền 5.000.000 đồng, đã nhận lại số tiền 516.000 đồng nên bị đơn ông Lưu Đức H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T chi phí đo đạc định giá với số tiền 4.484.000 đồng.

[6] Về án phí: Bị đơn ông Lưu Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 217 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Điều 105, Điều 115, Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự;

Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 C Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện C nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Lưu Đức H. Buộc bị đơn ông Lưu Đức H trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phần đất diện tích 10,5m² (phần ký hiệu A) theo Bản trích đo địa chính số: 13/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. (Kèm Bản trích đo địa chính số: 13/TTKTTNMT ngày 23/3/2022 C Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi thường cho bị đơn ông Lưu Đức H giá trị tường rào trên phần đất tranh chấp với số tiền 17.618.000

đồng (*mười bảy triệu sáu trăm mười tám nghìn đồng*). Ôn định phần tường rào trên phần đất tranh chấp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T quản lý, sử dụng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện C nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu bị đơn ông Lưu Đức H bồi thường số tiền 200.000.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bị đơn ông Lưu Đức H phải chịu 4.484.000 đồng chi phí đo đạc, định giá; nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc định giá nên bị đơn ông Lưu Đức H có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T số tiền 4.484.000 đồng (*bốn triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002033 ngày 15/4/2021 và 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005298 ngày 29/9/2021 C Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Lưu Đức H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Bình Thủy;
- Chi cục THADS Q. Bình Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Quý