TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89 /2022/DS –ST
Ngày: 30 - 8 - 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 THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Hoàng Long**
2. Ông **Lý Hồng Hạnh**

- *Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa*: Ông **Nguyễn Phục Hưng**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:*

Ông **Phạm Hoài Hận** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLST- DS ngày 07 tháng 3 năm 2018 về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 355/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới N, xã Trường X, huyện T, thành phố C.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Trường T, xã Trường X, huyện T, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1935. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới N, xã Trường X, huyện T, thành phố C.

2/ Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1935. (chết)

Địa chỉ: ấp Thới N, xã Trường X, huyện Thới L, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn B yêu cầu ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả lại diện tích 210,2 m^2 CLN thuộc thửa 469, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn B (nguyên đơn) trình bày: Ông đứng tên quyền sử dụng đất tại số thửa 469, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.633 m^2 loại đất ở nông thôn 300 m^2, còn lại là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông được Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/2013. Nguồn gốc đất là của ông nội của ông cho cha của ông là Nguyễn Văn Q và cha của ông đã trực tiếp canh tác từ năm 1947, sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã cùng cha của ông canh tác thửa đất này và được cha của ông tặng cho lại và ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qúa trình sử dụng thì ông Nguyễn Văn N đã san lấp và lấn chiếm con mương có chiều ngang khoảng 3 m, chiều dài khoảng 30 m mà thuộc diện tích của thửa 469 do ông đứng tên, ông N đã xây dựng hàng rào trên phần đất do ông đứng tên mặc dù gia đình ông có ngăn cản. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Văn N tháo dở công trình vật kiến trúc đã xây cất để trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 210,2 m^2 CLN thuộc thửa 469, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Văn N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Phía bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu được hưởng phần diện tích tranh chấp 210,2 m^2 CLN thuộc thửa 459, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Đối với các yêu cầu khác ghi trong đơn phản tố thì nay ông xác định không yêu cầu nữa.

Ông Nguyễn Văn N (bị đơn) trình bày: Ông là người sử dụng đất thửa 459, diện tích 3.090 m^2 giáp ranh với thửa đất 469 của ông B. Nguồn gốc đất tại thửa 459 là ông được hưởng thừa kế từ cha của ông là ông Nguyễn Văn Hộ, ông đã cùng cha của ông canh tác phần đất này mấy mươi năm. Ông xác định phần đất mà ông B cho rằng ông lấn chiếm ngang 3 m, dài 30 m là thuộc thửa 459 do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Trong phần diện tích đang tranh chấp này ông có xây hàng ràng bê tông, xây tường 5 tấc, chiều cao hàng rào khoảng 1,8 m và rào lại bằng kẽm, ông xây dựng hàng rào này vào năm 2017. Nay ông không đồng ý trả cho ông B phần đất này vì thuộc diện tích thửa 459 do ông đứng tên. Phần đất của ông đã làm hàng rào và ranh. Đường mương do ông lắp và ông đã lắp ống bơm dẫn nước, hàng rào giữa 02 ranh được xác định bằng các loại cây tạp do ông trồng đã mấy mươi năm, mương lắp đã phân ranh sử dụng ổn định.

Ông Nguyễn Văn Q (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án) trình bày: Ông có tặng cho con của ông là Nguyễn Văn B phần đất tại thửa 469, theo ông phần diện tích mà B đang tranh chấp với N là thuộc thửa 469. Ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án mà do B quyết định.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử , thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Thứ nhất, diện tích đất mà nguyên đơn ông Nguyễn Văn B được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.633 m^2, so với diện tích theo đo đạc thực tế (chưa tính phần ranh không ổn định với bà Điệp) 6.233,3 m^2 dư 1.600,3 m^2.

Thứ hai, diện tích đất mà bị đơn ông Nguyễn Văn N được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.390 m^2, so với diện tích theo đo đạc thực tế là 3.363 m^2, thiếu 27 m^2.

Như vậy, qua đo đạc thực tế diện tích của bị đơn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp còn nguyên đơn dư nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nếu cộng cả phần diện tích tranh chấp 210,2 m^2 thì diện tích đất của bị đơn vẫn dư ít hơn rất nhiều so với đất của nguyên đơn dư.

Thứ ba, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng phần đất tranh chấp là cái mương thuộc quyền sở hữu của bên nguyên đơn nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (Có bài phát biểu kèm theo).

+ Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án có đưa bà Trần Thị N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nay bà Năm chết, xét thấy thửa đất 459 ông N nhận thừa kế từ ông Hộ và nhận tặng cho từ bà N, ông N đã đứng tên cá nhân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 459 nên bà Năm không còn liên quan. Do đó, không cần thiết đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Năm vào tham gia tố tụng.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

[3] Qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng: Nguồn gốc thửa 469, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.633 m^2 loại đất ở nông thôn 300 m^2, còn lại là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ ông Nguyễn Văn B đứng tên quyền sử dụng là được ông Nguyễn Văn Q tặng cho; Nguồn gốc thửa 459, diện tích 3.090 m^2 ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng đất là ông N được hưởng thừa kế từ cha của ông là ông Nguyễn Văn Hộ và được tặng cho từ bà Trần Thị Năm. Qua đo đạc và xem xét thẩm định tại chổ thì phần diện tích đang tranh chấp do ông Nguyễn Văn N đang quản lý và sử dụng. Trên phần đất tranh chấp ông N có tồn tại hàng rào kết cấu trụ bê tông cốt thép gắn khung kẽm cao 1,4 m kích thước ngang 2,3 m cao 2m xây tường từ đất lên 7 tấc. Đối với việc điều chỉnh trang 4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N tại thửa 459 cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B tại thửa 469 không có đo đạc thực tế. So với diện tích được cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn B của thửa 469 là 4.633 m^2 và diện tích đo đạc thực tế của thửa 469 (chưa tính diện tích tranh chấp) là 6.233,3 m^2 chênh lệch tăng 1.600,3 m^2; Diện tích được cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn N của thửa 459 là 3.390 m^2 và diện tích đo đạc thực tế của thửa 459 (chưa tính diện tích

tranh chấp) là 3.363 m^2 chênh lệch giảm 27 m^2. Phía nguyên đơn không lý giải được lý do của việc chênh lệch tăng diện tích này. Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn N đã sử dụng ổn định phần diện tích đất đang tranh chấp và phù hợp với hình thể của thửa đất. Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu ông N tháo dở công trình vật kiến trúc để trả lại diện tích đất 210,2 m^2 CLN, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho ông B. Việc ông Nguyễn Văn N đang sử dụng thực tế và bị thiếu diện tích so với diện tích được cấp giấy chứng nhận tại thửa 459 nên yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu được sử dụng phần diện tích tranh chấp 210,2 m^2 CLN thuộc thửa 459 là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với cây trồng trên phần diện tích đất tranh chấp thì phía ông B trồng gồm: Tre gai 20 cây loại A. Tại phiên tòa ông B cũng trình bày trường hợp phần diện tích tranh chấp không thuộc về ông thì ông có trách nhiệm đốn, di dời 20 cây tre này. Do đó, cần buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm đốn, di dời 20 cây tre gai tại phần diện tích đất tranh chấp 210,2 m^2 để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn N.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cần buộc ông Nguyễn Văn B chịu nộp theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Cần buộc ông Nguyễn Văn B chịu nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều Điều 164, 166 và Điều 169 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 91 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

Ông Nguyễn Văn N được sử dụng diện tích đất 210,2 m^2 CLN thuộc một phần thửa 459, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Thới Ninh, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cùng công trình vật kiến trúc trên đất là hàng rào kết cấu trụ bê tông cốt thép gắn khung kẽm cao 1,4 m kích thước ngang 2,3 m cao 2m xây tường từ đất lên 7 tấc.

Ông Nguyễn Văn N được hưởng và sử dụng các loại cây trồng trên đất gồm: Dừa 1 cây loại C; Dừa 4 cây loại A, Xoài 2 cây loại A, mít 2 cây loại A, Gáo 1 cây loại B, Trâm 01 cây loại A.

Buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm đốn, di dời 20 cây tre gai loại A tại phần diện tích đất tranh chấp 210,2 m^2 để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn N.

Vị trí thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số: 40/TTKTTNMT ngày 02/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Nguyễn Văn B chịu nộp 300.000 đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 002520 ngày 28/02/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005569 ngày 28/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn B chịu nộp 5.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn B đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng và đã chi thực tế xong.

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 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận :
-TAND thành phố Cần Thơ;
-VKSND huyện Thới Lai;
-Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
-Đương sự;
-Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên