

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

Bản án số: 55/2024/DS-ST
Ngày: 10/9/2024
V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Tạ Quang Đức

2. Bà Tô Phạm Tuyết Nghiêm

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Anh Thư, Kiểm sát viên

Trong các ngày 05, 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 107/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Bé B**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: ấp K, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

1. bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2022) – Vắng mặt.

2. ông Nguyễn Ly C, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2022) – Có mặt.

3. bà Trần Ngọc H, sinh năm 1994 – Có mặt

4. bà Ngô Trương Kim P, sinh năm 2000 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2024).

Bị đơn: ông **Lê Hoàng N**, sinh năm 1927

Địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: ông Lê Thanh H1, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2023) – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956

Địa chỉ: A ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bà Đ: ông Nguyễn Ly C, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2024) – Có mặt.

2. bà Nguyễn Thị Bé H2, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

3. bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1992

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Bé B trình bày: mẹ của bà là bà Nguyễn Thị D (chết ngày 03/02/2005) để lại phần đất diện tích 8.747m², thửa 301, 302, 303, 276, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000410 ngày 19/01/1995. Theo bản án dân sự sơ thẩm số 37/DSST ngày 07/4/2005 của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, bà được quyền sở hữu căn nhà và diện tích 1.901m², thửa 301, 302, 303, bà giao phần đất này cho bà Nguyễn Thị Đ sử dụng. Năm 2016 bà Đ xây hàng rào bê tông cố định với các phần đất giáp ranh. Năm 2020, bà làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi tiến hành đo đạc thì ông Lê Hoàng N là chủ hộ giáp ranh ngăn cản. Bà khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất diện tích 154m², thửa 302 thuộc quyền sử dụng đất của bà, yêu cầu xác định hàng rào làm ranh giới thửa 302 và thửa 299.

Bị đơn – ông Lê Hoàng N trình bày: năm 1994 khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông được mẹ của ông là bà Trần Thị M cho thêm phần đất phía sau nhà, phần đất này thuộc thửa 299 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000244 ngày 19/01/1995 cho ông đứng tên. Vì phần đất ngay đường dây điện hạ thế nên ông chưa sử dụng, sau đó bà Nguyễn Thị Đ tự ý xây hàng rào, làm nhà chứa đồ. Ông đã nhiều lần ngăn cản, có trình báo chính quyền nhưng không cản được. Nay ông phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị Bé B tháo dỡ tài sản trên đất để giao trả lại cho ông phần đất diện tích 154m², thửa 299.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: năm 2004 khi Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ thành lập đoàn đo đạc trong vụ án tranh chấp thừa kế giữa mẹ của bà là bà Trần Thị M với chị của bà là Nguyễn Thị D thì các chủ giáp ranh đều thống nhất và có cắm trụ ranh, nhưng 01 tháng sau trụ ranh bị nhổ bỏ. Năm 2005, bà Bé B (là con của bà D) giao đất cho bà sử dụng, năm 2016 bà làm hàng rào cố định, ông Lê Hoàng N nói làm hàng rào xong thì đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh từ phía hàng rào đó. Năm 2020, bà yêu cầu đo đạc để tách quyền sử dụng đất nhưng ông N ngăn cản, không đồng ý theo ranh hàng rào. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị Bé H2, bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày: thống nhất ý kiến của bà Bé B, đề nghị được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án giữa bà Bé B và ông N.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng. Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D, ông N cùng ngày 19/01/1995 nhưng không có đo đạc thực tế, không xác định chiều ngang, chiều dài. Thửa 302 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D, được giải quyết bằng bản án số 37/DSST ngày 07/4/2005 giao cho bà M 1.300m² nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, qua đo đạc thực tế diện tích là 1.053m², bị thiếu 247m². Thửa 299 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N là 2.170m² (CLN), diện tích thực tế qua đo đạc là 1.833,7m², bị thiếu 336,3m². Tuy nhiên, căn cứ vào quá trình sử dụng đất và thực tế hiện trạng phần đất tranh chấp bà B1 Ba giao cho bà Đ sử dụng năm 2005, xây hàng rào năm 2016, bị đơn nói có ngăn cản nhưng không có chứng cứ chứng minh, cho đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp, và trong thời gian dài ông N cũng không có khiếu nại. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2022 bà Nguyễn Thị B1 Ba yêu cầu công nhận phần hàng rào ngang 0,2m x dài 30m trên thửa 302 là ranh đất giữa phần đất của bà và đất của ông Lê Hoàng N. Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 13/11/2023 ông Lê Hoàng N có đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn

Thị Đ tách quyền sử dụng đất thửa 276 do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D. Do phần đất thửa 276 vượt quá phạm vi khởi kiện nên Tòa án không thụ lý đối với yêu cầu phản tố này. Ngày 29/01/2024 ông N phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 154m² thuộc quyền sử dụng đất của ông. Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý yêu cầu phản tố và xác định lại quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất.

[2] Theo kết quả đo đạc do nguyên đơn, bị đơn xác định phần đất của mỗi bên thì số đo hiện trạng sử dụng của các thửa đất như sau: Thửa 302 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà D đứng tên có diện tích 1.300m² (CLN) nhưng diện tích qua đo đạc là 1.053m², diện tích này bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 247m². Thửa 299 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông N đứng tên có diện tích 2.170m² (CLN), nhưng diện tích thực tế qua đo đạc là 1.833,7m², diện tích thực tế sử dụng thiếu 336,3m²; nếu cộng phần đất tranh chấp 154m² thì phần đất của hai bên cũng đều thiếu. Vì vậy, không thể căn cứ vào số liệu diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào.

[3] Phần đất của bà D và ông N có chung nguồn gốc từ mẹ là bà Trần Thị M tặng cho. Thửa 302 đã được giải quyết chia thừa kế gồm bà Bé Ba được quyền sử dụng 1.200m², bà M được quyền sử dụng 1.300m². Phần đất bà M hưởng được giao cho con là bà Nguyễn Thị Đ sử dụng từ năm 2005 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên, vì vậy vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000410 ngày 19/01/1995 do bà D đứng tên. Thửa 299 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000244 ngày 19/01/1995 do ông N đứng tên. Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cùng thời điểm, chủ sử dụng đất sử dụng ổn định, liên tục, không có tranh chấp. Tuy nhiên, đối với vị trí đất tranh chấp 154m², đại diện bị đơn cho rằng gia đình ông để trống vì nằm ngay đường dây điện hạ thế, còn đại diện nguyên đơn cho rằng gia đình bà D đã làm hàng rào tre, cất nhà để đồ, sau đó bà Đ sửa chữa lại nhà kho, làm hàng rào kiên cố từ năm 2016. Hiện trạng tài sản trên đất phù hợp với lời khai của đại diện nguyên đơn.

[4] Tại tờ tường trình ngày 01/3/2020 ông N nêu được mẹ là bà M cho 01 nền nhà và 01 mảnh vườn; năm 1994 bà M tiếp tục cho thêm một phần đất nối liền từ sau nhà chạy thẳng ra mảnh vườn và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hình thể thửa đất 299. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông chưa canh tác phần đất mới được cho thêm, tuy nhiên, khi bà Đ làm hàng rào, xây cất nhà chứa vật dụng thì ông ngăn cản không được, chỉ trình báo vụ

việc đến trường áp bằng lời, mà không có chứng cứ chứng minh về việc ngăn cản này, cũng không tranh chấp khởi kiện. Vì vậy, bà Đ đã sử dụng đất ngay tình, ổn định, không tranh chấp từ năm 2005 đến năm 2020. Mặt khác, quá trình bà Đ làm hàng rào, có chừa lối đi ngang 05m vẫn phù hợp việc ông N được cho phần đất làm lối đi từ nhà ra vườn.

[5] Tại Biên bản hòa giải ngày 25/02/2020 của Tổ hòa giải ấp Trường Khương A, Biên bản hòa giải ngày 26/3/2020 của Ủy ban nhân dân xã T, ông N đều thừa nhận để cho bà Đ làm hàng rào bảo vệ, còn cho rằng hàng rào là ranh thì ông chưa thống nhất. Như vậy, từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, ông N không sử dụng phần đất 154m² đang tranh chấp, trong khi từ bà V, bà M, đến bà Đ vẫn sử dụng mà ông N không đòi lại. Tại biên bản đo đạc ngày 21/10/2004 thể hiện vị trí có phần đất hiện đang tranh chấp giáp với đất ông Nguyễn Văn N1 (tên gọi khác của ông Lê Hoàng N), theo đó, ranh thửa 299 cạnh giáp thửa 302 không phải kéo thẳng, bản vẽ hiện trạng này đúng với thực tế sử dụng đất thời điểm năm 2003, 2004. Do đó, bị đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 154m² thuộc thửa 299 là không phù hợp hiện trạng thực tế, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do phần đất vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà D nên giao cho những người thừa kế của bà D quản lý.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí; bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Lê Hoàng N giao cho những người thừa kế của bà Nguyễn Thị D gồm: bà Nguyễn Thị Bé H2, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị Kiều O quyền sử dụng đất diện tích 154m², thửa 302, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 000410 ngày 19/01/1995 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị D. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 725/TTKTTNMT ngày 20/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Chi phí đo đạc, định giá: bị đơn nộp 6.000.000 đồng, nguyên đơn đã đóng tạm ứng 6.000.000 đồng nên bị đơn hoàn trả 6.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho bị đơn. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0007751 ngày 13/02/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa