

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T - Người đại diện theo ủy quyền bà Dương Thị Ngọc B trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Phạm Thị Ng có 01 phần đất diện tích 7.4382m². Nguồn gốc phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị Thệ từ năm 2020, hiện đã được điều chỉnh sang tên Nguyễn Văn T.

Giáp ranh phần đất của nguyên đơn có nhiều hộ trong đó có hộ ông Khương BA, bà Bùi Thị X. Phần đất giáp ranh giữa nguyên đơn và bị đơn có 02 trụ đá, tuy nhiên khoảng tháng 4 năm 2022, nguyên đơn phát hiện 02 trụ đá này bị dịch chuyển sang phần đất của nguyên đơn chiều Ngng khoảng 06m x chiều dài 92m.

Do đó, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Khương BA và bà Bùi Thị X trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm có diện tích 06m x chiều dài 92m, tổng diện tích khoảng khoảng 500m², tọa lạc ấp B Định, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2002,8m².

Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Hiện trạng đất tranh chấp từ khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi. Nguyên đơn thống nhất với bản vẽ hiện trạng ngày 21/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Trên đất tranh chấp có 03 cây dừa của nguyên đơn trồng, do giá trị không lớn nên nguyên đơn không đặt ra yêu cầu. Đối với giá đất, nguyên đơn yêu cầu áp dụng giá đất do Nhà nước quy định mà không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bị đơn ông Khương BA trình bày:

Ông Khương BA có phần đất diện tích 6.480m², tọa lạc ấp B Định, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc phần đất là do nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thệ từ năm 1999. Đến năm 2001 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài phần đất trên thì ông An còn nhận chuyển nhượng của bà Thệ phần đất liền kề, diện tích 720m², hiện phần đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất giáp ranh giữa bị đơn với nguyên đơn có 02 trụ đá, 02 trụ đá này đã có khoảng 21 năm nay. Do năm 2022, làm lộ nên 02 trụ đá bị lấp mất. Ông An có mời chính quyền địa phương đến cắm lại trụ đá. 01 trụ ở phần mặt lộ có dãi vô vài mét do Ngy lộ xe, nhưng thẳng hàng với trụ đá cũ, còn trụ đá thứ 02 ở phía hậu đất không thay đổi vị trí.

Mặt khác phần đất giáp ranh giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ có độ dài khoảng 87 mét, nhưng nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm với độ dài 92mét là không phù hợp.

Do không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, nên bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Hiện trạng đất tranh chấp từ khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi. Bị đơn thống nhất với bản vẽ hiện trạng ngày 21/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Trên đất tranh chấp có 03 cây dừa của nguyên đơn trồng, do giá trị không lớn nên bị đơn không đặt ra yêu cầu. Đối với giá đất, bị đơn yêu cầu áp dụng giá đất do Nhà nước quy định mà không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Bị đơn bà Bùi Thị X trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Khương BA, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ng, Khương B B, Khương K M vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc bị đơn ông Khương BA, bà Bùi Thị X trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 2002,8m², theo bản vẽ hiện trạng ngày 21/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, đất tọa lạc tại ấp B Định, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phạm Thị Ng, Khương B B, Khương K M vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp được nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị Thệ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Khương BA do anh An đang quản lý; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã điều chỉnh sang anh T hiện do anh T đang quản lý.

Hiện trạng đất tranh chấp từ khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đến nay không thay đổi. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất với bản vẽ hiện

trạng ngày 21/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Trên đất tranh chấp có 03 cây dừa của nguyên đơn trồng, do giá trị không lớn nên nguyên đơn, bị đơn không đặt ra yêu cầu. Đối với giá đất, cả hai yêu cầu áp dụng giá đất do Nhà nước quy định mà không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu bị đơn ông Khương BA, bà Bùi Thị X trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 2002,8m², tọa lạc tại ấp B Định, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác. Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[4] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T xác định phần đất ông đang tranh chấp với bị đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thệ từ năm 2020. Khi nhận chuyển nhượng, các bên không có đo đạc, xác định diện tích cụ thể, chỉ bán mồm. Việc mua bán chỉ dựa trên giấy tờ, không có mời bị đơn chứng kiến ký giáp ranh. Nay nguyên đơn phát hiện bị đơn lấn chiếm đất nên yêu cầu bị đơn trả lại.

[5] Nguyên đơn xác định phần đất giáp ranh giữa nguyên đơn và bị đơn không có bờ chung, chỉ là đất chung, có 02 trụ đá. Nhưng hiện nay 02 trụ đá này đã không còn, do bị đơn di dời lấn qua phần đất của nguyên đơn như hiện nay. Xét lời trình bày của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thu thập chứng cứ, có ghi ý kiến của bà Ngô Thị Thệ, là người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và bị đơn. Bà Thệ có xác định: Khi bán đất cho T không có đo đạc thực tế, chỉ bán mồm. Phần đất giáp ranh giữa T với An có một bờ chung, mỗi bên nửa bờ. Bà Thệ bán cho T nửa bờ, bán cho An nửa bờ. Năm 2022, bà Thệ có cùng với địa phương, BA đến bờ ranh giáp nhau giữa T và An để chứng kiến cắm 02 trụ đá. 01 trụ giáp lộ, 01 trụ ở hậu đất. Hiện 02 trụ đá vẫn còn.

[6] Mặt khác, phần đất của nguyên đơn giáp ranh với 03 hộ, trong đó có hộ của bị đơn. Nguyên đơn xác định diện tích đất của nguyên đơn bị thiếu là do bị đơn lấn chiếm, những hộ còn lại không có lấn chiếm nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[7] Ngoài ra, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm chiều Ngng khoảng 06 mét, nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm chiều Ngng 30.27 mét. Điều này là vượt phạm vi khởi kiện ban đầu nên không được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[8] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu quan điểm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, đúng pháp luật.

[9] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc bị đơn ông Khương BA, bà Bùi Thị X trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 2002,8m², theo bản vẽ hiện trạng ngày 21/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, đất tọa lạc tại ấp B Định, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc tổng số tiền là 11.053.000 đồng (đã thanh toán xong).

[11] Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc buộc bị đơn ông Khương BA, bà Bùi Thị X trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 2002,8m², theo bản vẽ hiện trạng ngày 21/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, đất tọa lạc tại ấp B Định, xã Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc số tiền 11.053.000 đồng (đã thanh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng. Ngày 11/10/2022, ông T có nộp tạm ứng án phí số tiền 562.500 đồng, theo Biên lai thu số 0002142, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, ông T được nhận lại số tiền 262.500 đồng.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm