

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **70/2023/DS-ST**.

Ngày: 22 – 9 – 2023.

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và
yêu cầu bồi thường thiệt hại
về tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thạch Ha.

2. Bà Dương Kim Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 22 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 187/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 370, ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt - vắng mặt khi tuyên án).

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh K, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1951 (vắng mặt).

2. Bà Dương Thị M, sinh năm 1953 (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật cho ông Trần Văn H, bà Dương Thị M và bà Nguyễn Thị Minh T là: Ông Trần Minh K, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo các văn bản ủy quyền ngày 21/4/2023 (có mặt).

4. Ông Võ Thành Y, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt – vắng mặt khi tuyên án).

5. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1985 (vắng mặt).

6. Bà Dương Ngọc A, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7. Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Đ - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 31/3/2023). Địa chỉ: Số 18, đường H, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 của ông Ngô Thanh P, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đều trình bày:

Vào đầu tháng 9/2020, do đường nước của nhà ông bị nghẹt, nên ông ra phía sau nhà xem thì phát hiện ông Trần Minh K đổ đất lấp đường nước của ông với số đo chiều ngang khoảng 1,5 mét, chiều dài khoảng 15 mét, trên thửa đất 55, tờ bản đồ 19, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông P đứng tên sử dụng. Ngoài việc lấp đất, ông K còn xây hàng rào cản trở việc ông P sử dụng đường nước, hậu quả làm đường nước bị nghẹt, ảnh hưởng đến sinh hoạt chung của 25 người do ông cho thuê nhà. Đồng thời, ông K còn dự tính đổ bê tông bit đường ống nước của ông và không cho ông sử dụng.

Vào năm 2001, cha mẹ ông Trần Minh K là ông Trần Văn H và bà Dương Thị M chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Kh (đã chết) các thửa đất: 675 diện tích 1.445m², thửa đất 676 diện tích 210m², cùng tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2008, ông H, bà M lần chiếm phần đất tranh chấp trên, theo đo đạc thực tế diện tích 21,3m² có số thửa hiện tại là số 100, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; năm 2018, ông H, bà M nhập 03 thửa đất 675, 676 và 695 thành một thửa 27 tổng diện tích 1.914,7m², tờ bản đồ 20, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, cũng trong năm 2018 ông H, bà M làm thủ tục sang thửa đất số 27 tại phần đất tranh chấp giữa ông P và ông K như hiện nay cho ông K đứng tên.

Hiện nay, đường nước tranh chấp nằm trên phần đất tranh chấp có diện tích 21,3m² thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo kết quả đo đạc, thẩm định Tòa án nhân dân huyện M) do ông K đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ). Sau khi ông khởi kiện, ông K nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì ông K có hành vi phá dỡ đường ống nước bằng nhựa do ông đặt, làm cho nhà ông không thể thoát nước, nghẹt hầm cầu. Ông thuê người hút 02 hầm cầu hết số tiền 6.000.000 đồng, phần ống nước bị hư hao tạm tính là khoảng 4.000.000 đồng. Vì không còn đường nước sử dụng, nên những người thuê nhà buộc ông phải hạ giá thuê, giảm mỗi căn 1.000.000 đồng, kéo dài 14 tháng (từ tháng 10 năm 2020 cho hết năm 2021) x 02 căn, thành số tiền 28.000.000 đồng, Ủy ban nhân dân xã Th có lập biên bản ghi nhận sự việc này. Như vậy, tổng thiệt hại do ông K đã gây ra cho ông như sau:

6.000.000 đồng (tiền hút hầm cầu) + 4.000.000 đồng (tiền ống nước) + 28.000.000 đồng (tiền bị giảm giá thuê nhà). Vì vậy, ông Ngô Thanh P yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Minh K, ông Trần Văn H và bà Dương Thị M phải tháo dỡ hàng rào, đào lấy đất lên trả cho ông phần đất diện tích 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để ông làm đường thoát nước.

- Hủy một phần giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ của ông Trần Minh K tương ứng với diện tích tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Trần Minh K đứng tên QSDĐ.

- Buộc ông Trần Minh K phải có trách nhiệm bồi thường cho ông tổng số tiền 38.000.000 đồng do ông K phá vỡ ống nước làm ông bị thiệt hại về kinh tế.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 14/04/2022, đơn phản tố bổ sung ngày 29/6/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Minh K đồng thời là người đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn H, Dương Thị M và Nguyễn Thị Minh T trình bày:

Phần đất của ông quản lý sử dụng là do cha, mẹ ông mua của ông Nguyễn Văn Kh năm nào thì tôi không nhớ, sau đó cha ông cho lại ông và năm 2017 thì ông được cấp GCN QSDĐ. Sau khi được cấp GCN QSDĐ thì ông tiến hành đổ đất và làm hàng rào. Ông Y là chủ đất cũ (hiện nay đã bán đất cho ông Ngô Thanh P) không có đường nước nên Ông Y có xin ông cho Ông Y mượn đường nước và mái tol đổ nước mưa xuống đất của ông nên ông có đồng ý và có nói khi nào ông cần sử dụng thì lấy lại việc thỏa thuận chỉ nói miệng chứ không lập giấy tờ gì. Sau khi ông P mua lại đất của Ông Y, ông P có nhờ ông ký giáp ranh để đăng ký QSDĐ thì ông có nói cho ông P biết về việc Ông Y có mượn đường nước nhưng ông P cũng không có ý kiến gì, ông vẫn cho ông P chảy nhờ đường nước và đổ nước mưa xuống mái tol. Sau này ông P có nghĩ muốn mua lại đường nước với giá 5.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý bán. Thời gian sau do ông nâng nền đất lên nên lấy lại đường nước thì ông P không đồng ý và kiện ông ra Tòa nói đường nước của ông P.

Nay đối với yêu cầu của ông P ông không đồng ý và ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần trong GCN QSDĐ số 55, tờ bản đồ số 19, diện tích 197m², tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp ngày 12/9/2018 cho ông Ngô Thanh P. Lý do, GCN QSDĐ số 0320 của hộ ông Võ Thành Y, thời điểm cấp GCN QSDĐ số 0320 của ông Võ Thành Y là lộ nhựa Khu 4 chưa mở rộng và chưa có lề lộ. Thời điểm ông P mua đất của Ông Y năm 2018, thì lộ nhựa Khu 4 đã được mở rộng ra 1,5m và có lề lộ là 1,5m. Sau khi đo đạc thì GCN QSDĐ của ông P là: 197m²; so sánh với diện tích hiện tại nhiều hơn là 18m² nên tôi yêu cầu hủy GCN đối với phần đất này.

- Buộc ông Ngô Thanh P có trách nhiệm đền bù cho ông tiền thiệt hại về QSDĐ từ năm 2020 đến nay là 10.000.000 đồng và tiền đi phí đi tham gia giải quyết vụ án là 2.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.000.000 đồng.

- Yêu cầu xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Thanh P với ông Nguyễn Văn Ng và bà Dương Ngọc A do ông yêu cầu hủy giấy của ông P những ông P vẫn ngang nhiên bán đất cho ông N, bà A

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Võ Thành Y trình bày: Ông có chuyển nhượng phần nhà cho ông P vào năm 2018, khi chuyển nhượng thì ông không có đi làm giấy mà ông giao cho ông P đi làm nên ông cũng không biết có đo đạc phần diện tích đất tranh chấp và ký giáp ranh không, sau khi ông P và ông K tranh chấp thì ông mới biết. Phần đất tranh chấp là đường thoát nước thời điểm ông sử dụng là dùng để đổ rác, thải nước nhưng phía ông K và ông H không có tranh chấp và phản đối gì. Ông xác định phần đất ông chuyển nhượng cho ông P là có phần đất tranh chấp, diện tích theo giấy là 219m² do ông P làm thủ tục chuyển nhượng đo đạc thiếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Ng trình bày: Ông có chuyển nhượng của ông Ngô Thanh P một phần đất vào khoản tháng 8/2022 và đã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật hiện nay, vợ chồng ông đã được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên Nguyễn Văn Ng và Dương Ngọc A. Thửa đất ông chuyển nhượng là thửa 55, tờ bản đồ số 19 diện tích 197m². Lúc ông chuyển nhượng của ông P thì ông P chỉ làm thủ tục sang tên chứ không có đo đạc lại đất do khi ông P chuyển nhượng của Ông Y đã đo rồi. Hiện nay gia đình ông đã làm đường thoát nước ra ngoài phía trước nhà đào hố, xả nước tạm. Còn phần nước mưa thì chảy xuống phần đất tranh chấp thì ông K không có ý kiến gì nhưng ông K không cho thì ông làm máng xối. Nhưng ông và ông K không có tranh chấp gì, còn việc tranh chấp đất giữa ông P và ông K thì ông không có ý kiến. nếu được thì ông K cho tôi làm đường nước ra phía sau, còn không được thì thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Ngọc A vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Tại bản công văn 1754/STNMT-VPĐK ngày 30/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã xác định:

- Việc sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCN QSDĐ) cho ông Ngô Thanh P thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 19, có diện tích 197m², tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Võ Thành Y với ông Ngô Thanh P được Ủy ban nhân dân xã Th, chứng thực ngày 10/8/2018. Tại thời điểm cấp GCN QSDĐ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo đạc thực tế, các xác định ranh của các chủ sử dụng đất tiếp giáp được thể hiện thông qua bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/6/2018.

- Việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN cho ông Trần Minh K thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.451,6m², tọa lạc: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Văn H và ông Trần Minh K được UBND xã Th chứng thực ngày 04/5/2018. Tại thời điểm cấp GCN đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo đạc thực tế, có xác định ranh của các chủ sử dụng đất tiếp giáp được thể hiện thông

qua bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/4/2018.

Căn cứ theo, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định về “*Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng*” và Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về “*Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất*”. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp GCN số CN 601758 cho ông Ngô Thanh P và GCN số CN 693692 cho ông Trần Minh K là đúng trình tự thủ tục theo quy định”. Đối với yêu cầu của ông Ngô Thanh P và ông Trần Minh K về việc hủy GCN QSDĐ Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho ông Ngô Thanh P và ông Trần Minh K liên quan đến quá trình xác minh của Tòa án, quá trình cung cấp chứng cứ các bên...Do đó, Sở Tài nguyên và môi trường không có ý kiến.

Tại công văn số 26/CV-UBND, ngày 03/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã Th, cung cấp như sau:

- Lộ nhựa Khu 4, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th được xây dựng vào năm 1995 và có mở rộng nhưng không rõ vào năm nào và lần mở rộng này do nhà nước và nhân dân cùng làm không có bồi hoàn và quyết định thu hồi đất, bà con cũng không rõ là lộ bao nhiêu nên không biết là ảnh hưởng đất của Ông Y là bao nhiêu, tại thời điểm cấp GCN QSDĐ cho ông Ngô Thanh P ngày 12/9/2018 lộ và lề lộ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Mỹ Xuyên xử lý bằng máy do định vị GPS và cơ sở nền bản đồ chính quy năm 2014 của xã, phần này phải kiểm tra bản đồ cấp giấy của cơ quan chuyên môn mới biết, vì lề lộ mỗi đoạn luôn có sự giao động không cụ thể chính xác làm bao nhiêu.

- Theo GCN QSDĐ ngày 26/10/2001 có trừ lề lộ không. Phần này do ông Nguyễn Văn Út là cán bộ địa chính trước đây đã nghỉ hưu, trí nhớ kém nên không còn nhớ rõ. Theo GCN QSDĐ đất của ông Ngô Thanh P có trừ lề lộ không, và trừ bao nhiêu mét. Trong cấp đổi và cấp lại GCNQSDĐ đất thì hầu hết trên tuyến lộ này UBND xã và Chi nhánh văn phòng đất đai Mỹ Xuyên thống nhất trừ theo bản đồ chính quy năm 2014 của xã (trừ một số trường hợp có công văn chỉ đạo, quy hoạch khác của cơ quan thẩm quyền cấp trên), việc trừ hành lang lộ này do cán bộ đo đạc bằng kỹ thuật định vị GPS tại các điểm đo thực địa kết hợp bản đồ nền chính quy 2014 và chuyên môn nghiệp vụ để trừ hành lang lộ nên xã không biết chính xác là bao nhiêu.

- Theo đơn đăng ký biến động đất đai do UBND xã Th xác nhận ngày 10/8/2018, phần biến động có ghi giảm diện tích 22m² do sai số đo đạc, UBND xã Th xin trả lời như sau: Hầu hết các thửa đất được cấp tại thời điểm đo đạc thủ công, sau mỗi lần đo đạc lại đều có sai số do nhiều nguyên nhân khác nhau. Tuy nhiên, trong trường hợp này nếu so sánh với bản đồ chính quy năm 2014 tại thửa 55, tờ bản đồ số 19 mà ông Võ Thành Y đã xác nhận điểm đo cho cơ quan đo đạc vẫn có sai số tăng 0,3m so với GCN của ông Ngô Thanh P đã nhận chuyển nhượng (kèm theo

hình thể thửa đất số 55, TĐĐ 19 theo bản đồ chính quy năm 2014). Mặt khác, việc biến động giảm diện tích này UBND xã thực hiện trên tinh thần khách quan theo đơn đăng ký biến động mẫu 09, cũng như hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 193 ngày 10/8/2018 của ông P đã ký, điều này thể hiện ý chí, nguyện vọng và ý thức được quyền lợi pháp lý đối với thửa đất của ông P đã nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó suốt quá trình đo đạc lại thửa đất cũng có sự chứng kiến thống nhất xác nhận của các hộ liền kề bằng chữ ký xác nhận trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Do hiện trạng thửa đất đã được xây dựng kiên cố, các điểm đo không thay đổi nên UBND xã xác định không phải do sai ranh mà thực tế là sai số đo đạc, do cán bộ đo đạc trước đây đo thủ công, tính diện tích có tính quân bình các số đo và đo trừ lộ giới chưa được chính xác”.

Tại biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện M và các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc này không yêu cầu xem xét thẩm định lại. Kết quả đo đạc đã xác định phần đất tranh chấp giữa ông Ngô Thanh P với ông Trần Minh K nằm giữa phần đất ông Ngô Thanh P quản lý sử dụng (thửa 55), tờ bản đồ số 19 và ông Trần Minh K quản lý sử dụng (thửa 100) tờ bản đồ số 20, cùng tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 21,3m², tứ cận và số đo cụ thể:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Minh K đang quản lý sử dụng có số đo: 14,2m;
- Hướng Tây giáp phần đất ông Ngô Thanh P (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Dương Ngọc A) đang quản lý sử dụng, có số đo: 10,17m; giáp đất bà Lâm Thanh Thủy có số đo 4m;
- Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn H đang quản lý sử dụng có số đo: 1,5m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trần Minh K có số đo: 1,5m;

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản:

Hàng rào thứ nhất có diện tích 4m x 1,8m = 7,2m² có kết cấu trụ đá bê tông cốt thép, tường xây gạch 10cm ông K xác định xây vào năm 2018; hàng rào thứ hai có diện tích 1,5m X 2m = 3m² có kết cấu trụ sắt, song sắt (hàng rào này ông P, ông K xác định xây dựng vào năm 2018); cây kiểng trên đất trên gồm có 4 cây mai trên 01m.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn ông Ngô Thanh P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn ông Trần Minh K vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và bổ sung thêm yêu cầu mới là yêu cầu ông P trả cho ông 18m² đất mà ông P được cấp GCN QSDĐ thửa và buộc ông P không cho đổ nước mưa từ máy nhà sang đất của ông.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa trình bày và nêu quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án sau khi trình bày và đánh giá chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh P về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Minh K trả cho ông phần đất diện tích 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ

bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hủy một phần GCN QSDĐ của ông Trần Minh K tương ứng với diện tích tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27) như trên do ông Trần Minh K đứng tên QSDĐ và buộc ông Trần Minh K phải có trách nhiệm bồi thường cho ông số tiền 38.000.000 đồng do ông K phá vỡ ống nước làm ông bị thiệt hại kinh tế; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Minh K về việc yêu Tòa án giải quyết hủy một phần trong GCN QSDĐ số 55, tờ bản đồ số 19, diện tích 197m², tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp ngày 12/9/2018 cho ông Ngô Thanh P, buộc ông Ngô Thanh P phải có trách nhiệm đền bù thiệt hại cho ông với số tiền 12.000.000 đồng và yêu cầu xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Thanh P và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Dương Ngọc Ánh vì ngày 11/3/2022 ông có làm đơn phản tố hủy một phần GCN QSDĐ của ông Ngô Thanh P, nhưng ông P vẫn bán nhà đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông N, bà A Đồng thời đề nghị tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi QSDĐ là đường thoát nước và yêu cầu hủy GCN GCN QSDĐ nên tranh chấp được xác định là quan hệ tranh chấp QSDĐ và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (GCN QSDĐ) được quy định tại khoản 9 Điều 26 và khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

[1.2] Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ng, bà Dương Ngọc Ánh và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng không lý do; ông Trần Văn H, bà Dương Thị M và bà Nguyễn Thị Minh T vắng mặt những có người đại diện tham gia. Xét thấy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.3] Đối với yêu cầu phản tố bổ sung của ông Trần Minh K tại phiên tòa về việc yêu cầu ông Ngô Thanh P trả cho ông phần đất có diện tích 18m² và yêu cầu ông P không cho nước mưa từ mái nhà đổ qua đất của ông. Xét thấy, yêu cầu này của ông Trần Minh K là vượt quá phạm vi phản tố ban đầu của ông Trần Minh K nên Hội đồng xét xử không chấp nhận xem xét theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp là phần đất dùng để làm đường thoát nước có diện tích 21,3m² thuộc thửa đất 100, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Minh K đang quản lý sử dụng có số đo: 14,2m;
- Hướng Tây giáp phần đất ông Ngô Thanh P (nay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Ng, bà Dương Ngọc Ánh) đang quản lý sử dụng, có số đo: 10,17m; Giáp đất bà Lâm Thanh Thủy có số đo 4m;
- Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn H đang quản lý sử dụng có số đo: 1,5m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Trần Minh K có số đo: 1,5m;

Trên phần đất này ông K đã xây dựng 02 hàng rào bao quanh và trồng 04 cây mai.

[2.2] Ông Ngô Thanh P khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Minh K, ông Trần Văn H và bà Dương Thị M trả phải tháo dỡ hàng rào, đào lấy đất lên trả cho ông phần đất diện tích 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để ông làm đường thoát nước; Hủy một phần GCN QSDĐ do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Minh K tương ứng với diện tích tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Trần Minh K đứng tên QSDĐ và buộc ông Trần Minh K phải có trách nhiệm bồi thường cho ông tổng số tiền 38.000.000 đồng vì ông Ngô Thanh P cho rằng thửa đất số 55, tờ bản đồ 19 (thửa 695, tờ bản đồ số 6 cũ), tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Ngô Thanh P đứng tên sử dụng ngày 12/9/2018 là do ông chuyển nhượng của ông Võ Thành Y năm 2018, lúc ông sang 219m². Khi sang ông có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, còn phần đất tranh chấp 21,3m² không nằm trong GCN QSDĐ của ông mà nằm trong GCN QSDĐ của Ông Y và hiện nay, phần đất tranh chấp có diện tích 21,3m² nay thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ông K đứng tên QSDĐ. Ông Trần Văn Khải không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng phần đất này gia đình ông K chỉ cho Ông Y mượn để sử dụng, khi nào cần thì gia đình ông lấy, sau khi Ông Y chuyển nhượng nhà đất cho ông P thì cũng có nhờ ông xác định ranh rõ ràng để đăng ký QSDĐ, trong quá trình sử dụng đất làm đường thoát nước ông P đã không tôn trọng ông, nhiều lần đào đất để sửa ống nước nhưng không lấp lại ông đã nhắc nhở, cảnh cáo ông P nhiều lần nhưng ông P không thay đổi nên ông không cho chảy nhờ đường nước nữa, hiện trạng ống nước dưới lòng đất ông không biết vì ông chỉ không cho ông P qua sửa đường nước nhưng ông P không đồng ý với việc xác định ranh khi chuyển nhượng đất mà cho rằng phần đất đường thoát nước là nằm trong giấy cũ của Ông Y nên kiện đòi theo GCN QSDĐ của Ông Y nên ông thấy rằng phần đất ông P so với GCN QSDĐ của Ông Y là đã dư vì khi làm lộ đã trừ ra phần đất lẻ lộ 1,5m và lẻ lộ 1,5m so với giấy ông P được cấp là còn dư 18m², trong quá trình giải quyết vụ án ông có phản tố yêu cầu hủy GCN QSDĐ của ông P nhưng ông P và ông N vẫn lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ nên ông có phản tố yêu cầu hủy một phần trong GCN QSDĐ số 55, tờ bản đồ số 19, diện tích 197m², tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp ngày 12/9/2018 cho ông Ngô Thanh P với lý do GCN QSDĐ số 0320 của hộ ông Võ Thành Y, thời điểm cấp GCN QSDĐ số 0320 của ông Võ Thành Y là lộ nhựa Khu 4 chưa mở rộng

và chưa có lẽ lộ. Thời điểm ông P mua đất của Ông Y năm 2018, thì lộ nhựa Khu 4 đã được mở rộng ra 1,5m và có lẽ lộ là 1,5m. Sau khi đo đạc thì GCN QSDĐ của ông P là: 197m²; so sánh với diện tích hiện tại nhiều hơn là 18m² nên tôi yêu cầu hủy GCN đối với phần đất này; buộc ông Ngô Thanh P có trách nhiệm đền bù cho ông tiền thiệt hại về QSDĐ từ năm 2020 đến nay là 10.000.000 đồng và tiền đi phí đi tham gia giải quyết vụ án là 2.000.000 đồng, tổng cộng là 12.000.000 đồng và yêu cầu xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Thanh P với ông Nguyễn Văn Ng và bà Dương Ngọc Ánh do ông yêu cầu hủy giấy của ông P nhưng ông P vẫn ngang nhiên bán đất cho ông N, bà A

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thanh P yêu cầu ông Trần Minh K tháo dỡ hàng rào, đào lấy đất lên trả lại cho ông phần đất có diện tích 21,3m² nằm trong phần đất của Ông Y. Xét thấy,

[2.3.1] Thứ nhất. theo kết quả xem xét thẩm định thì phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất thửa số 100, tờ bản đồ số 20, tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Minh K; Thứ hai, khi ông Ngô Thanh P lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Võ Thành Y khi làm thủ tục chuyển nhượng đã tiến hành đo đạc và xác định ranh đất, khi đó ông Ngô Thanh P cũng có nhờ ông Trần Minh K ký giáp ranh; Thứ ba, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Thành Y và ông Ngô Thanh P là chuyển nhượng hết đất, theo GCN QSDĐ đất ông Võ Thành Y còn lại là 219m² khi lập hợp đồng và tiến hành đo thực tế có sự xác nhận của các hộ giáp ranh thì diện tích còn lại là 197m², theo đơn đăng ký biến động đất đai do UBND xã Th xác nhận ngày 10/8/2018, phần biến động có ghi giảm diện tích 22m² do sai số đo đạc; Thứ tư, lời khai ngày 10/5/2023 (BL 207-209) ông Võ Thành Y trình bày “Ông có chuyển nhượng nhà ở ấp Khu 4 cho ông P năm 2018. Khi chuyển nhượng ông không có đi làm thủ tục mà giao lại cho ông P đi làm giấy. Ông cũng không biết có đo đạc phần diện tích đang tranh chấp và có ký giáp ranh hay không. Sau khi tranh chấp giữa ông P và ông K thì ông mới biết là phần đất diện tích đất tranh chấp không có đo đạc tính vào diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông P. Lúc trước ông làm bằng khoán thì ông Đoàn Long Chấn (đã chết) cặp bên trái nhà hiện nay có ký giáp ranh, còn các hộ cạnh phần đất giáp phần đất đang tranh chấp thì không có ai ở toàn mô mã, rừng rậm mà không có ký. Phần đất đang tranh chấp đường thoát nước lúc trước ông sử dụng để rác, thải nước, phía ông K, ông H không có tranh chấp, phản đối gì. Ông chuyển nhượng cho ông P là bao gồm diện tích đang tranh chấp, là bao gồm diện tích trong giấy của ông là 219m² cho ông P. Do ông P làm giấy chuyển nhượng thiếu phần đất tranh chấp. Lúc chuyển nhượng cho ông P thì có xây vách tường ngang tầm 3m, cao 2,5m sau chỗ nhà hàng xóm giáp phần đất ông chuyển nhượng cho ông P. Phần hàng rào sắt ngay của ông K thì chưa có xây dựng khi ông chuyển nhượng cho ông P”, lời khai của Ông Y tại phiên tòa sơ thẩm thì Ông Y cho rằng ông đã xây dựng nhà đã hết đất, phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông mà là đất công cộng, ông không biết vì sao ông K được cấp GCN QSDĐ.

[2.3.2] Tại công văn số 26/CV-UBND, ngày 03/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã Th (BL175) xác định: “Theo đơn đăng ký biến động đất đai do Ủy ban nhân dân xã Th xác nhận ngày 10/8/2018, phần biến động có ghi giảm diện tích 22m² do sai

số đo đạc vì hầu hết các thửa đất được cấp tại thời điểm đo đạc thủ công, sau mỗi lần đo đạc lại đều có sai số do nhiều nguyên nhân khác nhau. Tuy nhiên, trong trường hợp này nếu so sánh với bản đồ chính quy năm 2014 tại thửa 55, tờ bản đồ số 19 mà ông Võ Thành Y đã xác nhận điểm đo cho cơ quan đo đạc vẫn có sai số tăng 0,3m so với GCN của ông Ngô Thanh P đã nhận chuyển nhượng (kèm theo hình thể thửa đất số 55, TĐĐ 19 theo bản đồ chính quy năm 2014). Mặt khác, việc biến động giảm diện tích này Ủy ban nhân dân xã thực hiện trên tinh thần khách quan theo đơn đăng ký biến động mẫu 09 cũng như hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất số 193 ngày 10/8/2018 của ông P đã ký, điều này thể hiện ý chí, nguyện vọng và ý thức được quyền lợi pháp lý đối với thửa đất của ông P đã nhận chuyển nhượng. Bên cạnh đó suốt quá trình đo đạc lại thửa đất cũng có sự chứng kiến thống nhất xác nhận của các hộ liền kề bằng chữ ký xác nhận trong bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất. Do hiện trạng thửa đất đã được xây dựng kiên cố, các điểm đo không thay đổi nên Ủy ban nhân dân xã xác định không phải do sai ranh mà thực tế là sai số đo đạc, do cán bộ đo đạc trước đây đo thủ công, tính diện tích có tính quân bình các số đo và đo trừ lộ giới chưa được chính xác”.

[2.3.3] Tại bản công văn 1754/STNMT-VPĐK ngày 30/6/2023 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng đã xác định: “Việc sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là GCN QSDĐ) cho ông Ngô Thanh P thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 19, có diện tích 197m², tọa lạc ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Võ Thành Y với ông Ngô Thanh P được Ủy ban nhân dân xã Th, chứng thực ngày 10/8/2018. Tại thời điểm cấp GCN QSDĐ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo đạc thực tế, các xác định ranh của các chủ sử dụng đất tiếp giáp được thể hiện thông qua bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/6/2018 và việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN cho ông Trần Minh K thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.451,6m², tọa lạc: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Văn H và ông Trần Minh K được UBND xã Th chứng thực ngày 04/5/2018. Tại thời điểm cấp GCN đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo đạc thực tế, có xác định ranh của các chủ sử dụng đất tiếp giáp được thể hiện thông qua bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/4/2018” và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cũng xác định việc cấp GCN số CN 601758 cho ông Ngô Thanh P và GCN số CN 693692 cho ông Trần Minh K là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

[2.3.4] Theo kết quả thẩm định và sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/11/2020 thì chiều dài thửa đất 55, hướng Bắc giáp với đất bà Lâm Thu Thủy có số đo 9,43m + 12,52m; hướng Nam giáp đất ông Trần Văn H có số đo 9,77m + 6,91m là phù hợp với số đo mà ông P được cấp GCN QSDĐ, khi ông P được cấp GCN QSDĐ, hồ sơ chuyển nhượng thể hiện Ông Y chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nhưng sau khi được cấp giấy ông P cũng không có khiếu nại gì. Đồng thời, phần đất của ông P chuyển nhượng của Ông Y có cạnh hướng Đông do ông K ký giáp ranh chỉ 10,17m nhưng ông P yêu cầu phần đất có chiều dài 14,2m là không phù hợp với hiện trạng thửa đất.

[2.3.5] Từ những phân tích trên thấy rằng yêu cầu của ông Ngô Thanh P khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh K tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông phần đất diện tích 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh P yêu cầu hủy một phần GCN QSDĐ của ông Trần Minh K tương ứng với diện tích tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27) như trên do ông Trần Minh K đứng tên QSDĐ. Xét thấy, như đã phân tích ở mục [2.3] thì phần đất tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², không thuộc QSDĐ của ông Võ Thành Y theo GCN QSDĐ Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Võ Thành Y ngày 06/10/2001, số vào sổ 0320 mà thuộc QSDĐ của ông K và tại công văn số 1754/STNMT-VPĐK ngày 30/6/2023 (BL172, 173) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cũng xác định việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCN cho ông Trần Minh K thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.451,6m², tọa lạc: ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự thủ tục theo quy định nên nguyên đơn ông P yêu cầu hủy một phần GCN QSDĐ của ông Trần Minh K tương ứng với diện tích tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27) như trên do ông Trần Minh K đứng tên QSDĐ là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Thanh P yêu cầu ông Trần Minh K bồi thường thiệt hại tổng cộng 38.000.000 đồng (trong đó: 6.000.000 đồng (tiền hút hầm cầu) + 4.000.000 đồng (tiền ống nước) + 28.000.000 đồng (tiền bị giảm giá thuê nhà)). Ông P cho rằng sau khi ông kiện ông K nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì ông K có hành vi phá dỡ đường ống nước bằng nhựa do ông đặt, làm cho nhà ông không thể thoát nước, nghẹt hầm cầu, ông thuê người hút 02 hầm cầu hết số tiền 6.000.000 đồng, phần ống nước bị hư hao tạm tính là khoảng 4.000.000 đồng. Vì không còn đường nước sử dụng, nên những người thuê nhà buộc ông phải hạ giá thuê, giảm mỗi căn 1.000.000 đồng, kéo dài 14 tháng (từ tháng 10 năm 2020 cho đến hết năm 2021) x 02 căn, thành số tiền 28.000.000 đồng và Ủy ban nhân dân xã Th có lập biên bản ghi nhận sự việc này. Bị đơn ông K không đồng ý, vì ông không có gây thiệt hại gì đối với đường thoát nước đó và yêu cầu ông P cung cấp chứng cứ, chứng minh hành vi phá hoại đường nước của ông. Xét thấy, ngoài lời trình bày của ông P thì nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông. Đồng thời, hiện nay ông P cũng đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất liền kề với phần đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, theo quy định tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS năm 2015 quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Minh K ông yêu cầu hủy một phần trong GCN QSDĐ số 55, tờ bản đồ số 19, diện tích 197m², tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp ngày 12/9/2018 cho ông Ngô Thanh P và yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Thanh P với vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Dương Ngọc Ánh vì ngày 11/3/2022 ông có làm đơn phản tố hủy một phần GCN QSDĐ của ông Ngô Thanh

P, nhưng ông P vẫn bán nhà đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông N, bà A Ông Ngô Thanh P không đồng ý và cho rằng phần đất ông tranh chấp là nằm ngoài phần đất ông được cấp GCN QSDĐ và việc ông cấp GCN QSDĐ là hợp pháp nên ông có quyền chuyển nhượng cho người khác; ông Nguyễn Văn Ng cho rằng ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông Ngô Thanh P vào khoảng tháng 7/2022 và đã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật và ông đã được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Văn Ng và bà Dương Ngọc A vợ ông. Sau khi chuyển nhượng ông đã làm đường thoát nước thải sinh hoạt ra ngoài phía trước nhà đào hố xả nước tạm và ông giữ nguyên hiện trạng không tranh chấp với ai. Xét thấy, như đã phân tích ở trên thì khi ông Ngô Thanh P làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ với ông Võ Thành Y thì có thực hiện đo đạc đất, xác định ranh của các hộ tứ cận ông K cũng có chứng kiến và ký xác định ranh và ông K cũng thừa nhận hiện trạng sử dụng đất của ông K và ông P không có gì thay đổi từ trước đến nay; Ủy ban nhân huyện M có tiến hành đo đạc diện tích cụ thể rõ ràng và có ký giáp ranh đảm bảo theo quy định của Luật đất đai và theo công văn số 1754/STNMT-VPĐK ngày 30/6/2023 (BL172, 173) của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cũng xác định việc cấp GCN QSDĐ cho ông Ngô Thanh P là đúng trình tự thủ tục; yêu cầu của ông Trần Minh K về việc hủy GCN QSDĐ của ông Ngô Thanh P không phải là yêu cầu phản tố vì theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định “*Yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*” và tại điểm b cũng có quy định “*Yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*” ông K yêu cầu hủy GCN QSDĐ của ông Ngô Thanh P không có liên quan gì đối với phần đất ông P yêu cầu ông K và phần đất tranh chấp không nằm trong GCN QSDĐ của ông P. Do đó, ông P chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn Ng và bà Dương Ngọc A là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Bị đơn Trần Minh K yêu cầu hủy một phần GCN QSDĐ thửa số 55, tờ bản đồ số 19, diện tích 197m², tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 12/9/2018 cho ông Ngô Thanh P đứng tên và yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Thanh P và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ng, bà Dương Ngọc A là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Minh K ông yêu cầu buộc ông Ngô Thanh P phải có trách nhiệm đền bù thiệt hại cho ông với số tiền 12.000.000 đồng, trong đó: 10.000.000 đồng là số tiền ông P làm tổn thất giá trị miếng đất, làm cho ông không sử dụng được phần đất tranh chấp từ năm 2020 đến nay vì Tòa án thụ lý nên ông giữ nguyên hiện trạng không sử dụng được 2.000.000 đồng là số tiền thiệt hại mà ông phải bỏ công ăn việc làm và thời gian đi lại thưa kiện. Nguyên đơn ông P không đồng ý đối với yêu cầu của ông K về việc yêu cầu ông đền bù thiệt hại, bồi thường 10.000.000 đồng làm tổn thất giá trị miếng đất, làm cho ông K không sử dụng được phần đất tranh chấp từ năm 2020 đến nay thì yêu cầu ông K cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại 10.000.000 đồng trên, về số tiền thiệt hại mà ông K phải bỏ công ăn việc làm và thời gian đi lại để yêu cầu ông bồi thường 2.000.000 đồng ông cũng không đồng ý

bồi thường vì ông không ép ông K phải đi thừa kiện. Xét thấy, đối với việc ông K yêu cầu ông P bồi thường 10.000.000 đồng do tổn thất về miếng đất chỉ là lời trình bày một phía từ ông K, ông P không thừa nhận và ông K cũng không có chứng cứ gì để chứng minh; qua kết quả xem xét thẩm định ngày 12/11/2020 thì phần đất trên ông K đã xây dựng hàng rào xung quanh và còn trồng một số loại cây kiểng, ông K là người trực tiếp quản lý sử dụng. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS năm 2015 thì: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Do đó, ông K yêu cầu ông P bồi thường 10.000.000 đồng là không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với yêu cầu 2.000.000 đồng tiền thiệt hại ông phải bỏ công ăn việc làm và thời gian đi lại thừa kiện. Xét thấy, theo quy định pháp luật thì bị đơn có quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và luật dân sự cũng không có quy định về việc bồi thường thiệt hại về chi phí đi lại để tham gia tố tụng tại Tòa án nên yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá: 8.576.000 đồng (tám triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Do ông Ngô Thanh P là người yêu cầu và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận nên nguyên đơn Ngô Thanh P phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá là 8.576.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên không cần nộp thêm.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Điều 164, 166, Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 17; Điều 100; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu: Buộc ông Trần Minh K, ông Trần Văn H và bà Dương Thị M phải tháo dỡ hàng rào, đào lấy đất lên trả cho ông phần đất diện tích 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để ông làm đường thoát nước; Hủy một phần GCN QSDĐ của ông Trần Minh K tương ứng với diện tích tranh chấp theo số đo thực tế là 21,3m², thửa số 100 (thửa cũ 27), tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Trần Minh K đứng tên QSDĐ và buộc ông K phải có trách nhiệm bồi thường cho ông P tổng số tiền 38.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu: Hủy một phần trong GCN QSDĐ số 55, tờ bản đồ số 19, diện tích 197m², tọa lạc tại ấp Khu 4, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp ngày 12/9/2018 cho ông Ngô Thanh P tương ứng với phần đất cấp thừa là 18m²; Buộc ông Ngô Thanh P có trách nhiệm đền bù cho ông tiền thiệt hại về QSDĐ từ năm 2020 đến nay là 10.000.000 đồng và tiền đi phí đi tham gia giải quyết vụ án là 2.000.000 đồng và yêu cầu xem xét lại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ngô Thanh P với ông Nguyễn Văn Ng và bà Dương Ngọc A.

3. Về chi phí thẩm định, định giá là: 8.576.000 đồng (tám triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Ông Ngô Thanh P phải chịu và ông P đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Thanh P phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 1.900.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 2.200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai số 0005648 ngày 20/10/2020 và 950.000 đồng theo biên lai số 0009953 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ông P còn phải nộp thêm 950.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Minh K phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 600.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 900.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp 600.000 đồng theo biên lai số 0009399 ngày 10/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Ông K còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt mà không có người đại diện tham gia và đương sự vắng mặt khi tuyên án thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy

