

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 36 /2023/DS-ST

Ngày: 26- 5 -2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Huỳnh Thị Mỹ Nhung**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hà**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nhàn** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Kim Xa** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý Số: 121/2022/DS- ST ngày 12 tháng 4 năm 2022; về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 399/2022/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Minh K** – sinh năm 1958. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố. Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Ông **Đông Thanh T** - sinh năm 1953. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+Bà **Hồ Thị T1** – sinh năm 1965. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

+Chị **Trần Thị Thanh T2** – sinh năm 1984. Có mặt

Cư trú: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

+Chị **Trần Thị Mộng T3** – sinh năm 1982. Vắng mặt

Cư trú: Khu vực T, P. T, Q. T, Tp ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T1, chị T3 và chị T2 là: Ông **Nguyễn Văn E** – sinh năm 1968. Có mặt

Địa chỉ: Số A - L, P. T, Q. B, Tp .. Theo hợp đồng ủy quyền, số công chứng 439, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2021 tại Văn phòng C; và Theo hợp đồng ủy quyền, số công chứng 440, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2021 tại Văn phòng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện phía nguyên đơn trình bày:

Hộ ông Trần Minh K được quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000406 do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 19/9/1998, tại thửa 1672 có diện tích là 2.181 m², loại đất LNK. Đến năm 2007, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để làm dự án Trạm biến điện Trung Kiên – T theo Quyết định số 4569/QĐ-UBND ngày 06/11/2007, nên diện tích còn lại là 2.016,6 m². Trong quá trình sử dụng, ông Đồng Thanh T đã dần dần lấn chiếm qua thửa đất 1672 nên phát sinh tranh chấp giữa hai bên.

Tại Đơn khởi kiện ngày 15/02/2022, nguyên đơn ông Trần Minh K yêu cầu ông Đồng Thanh T trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 58,486m² (chiều ngang phía trước đoạn lẻ lộ 0,678m, chiều dài 49,5m; chiều ngang phía sau đoạn chữ L khoảng 0,5m, chiều dài 49,85m) tại thửa 1672 – tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp ..

Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ và Văn bản trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T, thửa đất 827 đã tách ra thành các thửa 1022, 2291 và 2219. Hiện nay hộ ông Đồng Thanh T chỉ trực tiếp sử dụng thửa đất 1022, còn thửa đất 2291 đã chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng cho bà Phùng Thị Mỹ L, thửa 2219 đã chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị Tuyết A.

Vì vậy, tại bản tự khai ngày 17/5/2023, ông Trần Minh K rút lại một phần phạm vi khởi kiện là chỉ yêu cầu ông Đồng T4 Thể giao trả lại phần diện tích đất tranh chấp mà ông T lấn chiếm qua thửa 1672, tương ứng phần (E) với kích thước, diện tích được thể hiện theo Bản trích đo địa chính Số 363/TTKTTNMT ngày 21/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật TNMT thành phố C. Còn các phần tranh chấp sẽ kiện trong vụ án khác khi có nhu cầu.

- Quá trình giải quyết, bị đơn là ông Đồng Thanh T trình bày:

Gia đình ông T ở trên thửa đất số 1022 – tờ bản đồ số 03, diện tích 446,4 m², tọa lạc tại Khu vực P, P. T, Q. T, Tp .. Nguồn gốc đất trước đây do nhà nước cấp năm 1993. Thửa đất ban đầu nhà nước cấp là thửa đất lớn (thửa 827 cũ), sau này quá trình sử dụng ông có cắt bán 02 bên cho người khác, nên thửa đất hiện nay chỉ còn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 446,4 m².

Thời điểm năm 1993, ông K đứng ra làm thủ tục đo đạc, giấy tờ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Hàng rào phía sau nhà ông T là do phía ông K xây dựng, không có tranh chấp thì xem như ông K đã xác định ranh đất tại vị trí đó.

Tuy nhiên, nay ông K khởi kiện muốn lấy thêm chiều ngang ra 0,5m thì ông T cũng đồng ý. Còn các phần đất 02 bên thửa 1022 đã bán cho người khác, nên các phần đó không liên quan đến ông, lẽ ra ông K có phát sinh tranh chấp các phần này thì kiện những người đó.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía gia đình ông Trần Minh K trình bày: Thống nhất theo trình bày của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa*, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như trên. Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*: Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn giao trả lại phần diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm qua thửa đất 1672 – tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp .. Đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết, phía nguyên đơn xác định lại phạm vi tranh chấp là giữa thửa đất 1672 và thửa 1022; do đó Tòa án không đưa bà Phùng Thị Mỹ L và bà Nguyễn Thị Tuyết A vào tham gia tố tụng là phù hợp. Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000406 do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 19/9/1998 do hộ ông Trần Minh K đứng tên, thửa 1672 có diện tích là 2.181 m², loại đất LNK, nhưng đã bị nhà nước thu hồi làm dự án Trại biến biển Trung Kiên – T theo Quyết định số 4569/QĐ-UBND ngày 06/11/2007 nên diện tích còn lại là 2.016,6 m². Qua đo đạc thực tế, tại Bản trích đo địa chính Số 363/TTKTTNMT ngày 21/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật TNMT thành phố C, thể hiện thửa 1672 có diện tích chưa tính các phần tranh chấp là 2009,4 m², tức thiếu 7,2 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02912 do UBND quận T cấp ngày 25/7/2014 do ông Đông Thanh T đứng tên, thửa 1022 có diện tích là 446,4 m², loại đất (75 m² ODT + 371,4 m² CLN). Qua đo đạc thực tế, tại Bản trích đo địa chính Số 363/TTKTTNMT ngày 21/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật TNMT thành phố C, thể hiện thửa 1022 có diện tích chưa tính các phần tranh chấp là 461,1 m², tức dư 14,7 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thấy rằng, giữa thửa đất 1672 và thửa 1022 không có mốc ranh cố định, các bên tranh chấp cũng không đưa ra được chứng cứ gì thuyết phục để khẳng định chính xác ranh đất của mình. Qua đo đạc, thẩm định thực tế cho kết quả là thửa đất của phía nguyên đơn (thửa 1672) bị thiếu, còn thửa đất của bị đơn (thửa 1022) chưa tính phần tranh chấp đã dư, nên nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm qua đất của mình là có cơ sở. Mặc dù ông T khẳng định không có lấn đất nguyên đơn, nhưng ông cũng đồng ý giao trả phần đất tranh chấp cho phía nguyên đơn để giữ sự hài hòa. Vì thế, nghĩ nên chấp nhận.

Phần đất mà ông T đồng ý giao cho hộ ông Trần Minh K tương ứng là phần đất tranh chấp ký hiệu (E) diện tích 11,3 m², loại đất CLN, được thể hiện theo Bản trích đo địa chính Số 363/TTKTTNMT ngày 21/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật TNMT thành phố C.

[4] Về tài sản trên đất tranh chấp: Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2022, trên phần đất tranh chấp có công trình phụ của nhà ông T. Do đó, ông T phải di dời tài sản của mình có trên phần đất phải bàn giao cho hộ ông K.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí, lệ phí. Như vậy, ông K và ông T mỗi người phải chịu số tiền tương ứng là ½ x 8.000.000 đồng = 4.000.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng trước, nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại 4.000.000 đồng cho ông K.

[6] Về án phí dân sự thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn đều trên 60 tuổi nên đều thuộc diện được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

[7] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 147; 157; 165; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013.

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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Ông Đồng Thanh T có nghĩa vụ giao trả cho hộ ông Trần Minh K phần đất tranh chấp ký hiệu (E), có diện tích 11,3 m², loại đất CLN, tại thửa 1672– tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp ..

Vị trí, kích thước phần đất ký hiệu (E) được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 363/TTKTTNMT ngày 21/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật TNMT thành phố C.

Ông T phải di dời tài sản của mình (nếu có) trên phần đất phải bàn giao cho hộ ông K.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính: Ông Trần Minh K, Đồng Thanh T mỗi người chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính với số tiền là 4.000.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng trước, nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại ông K 4.000.000 đồng (*bốn triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đồng Thanh T là người cao tuổi, nên được miễn án phí.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 các Điều 6, 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q . Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt