

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 73/2024/DSST
Ngày: 01/8/2024
“*V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tiềm.
2. Ông Võ Tự Trị.

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thu Hiền – Thư ký tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và 01 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2024/QĐXXST-DS ngày 26/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Xuân Th**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Nơi cư trú: số 27 đường B27, khu dân cư 91B, phường AK, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: B24, đường A7, khu Tái Định Cư AP, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1990, bà **Phạm Thị Kim N**, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: số B24, đường A7, khu vực TH Thuận, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Ngọc HA – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1973 (có mặt).

Nơi cư trú: khu vực Thới Phong, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Ngọc MI**, sinh năm 1972, Em **Lê Trọng NH**, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Nơi cư trú: khu vực Thới Phong, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện uỷ quyền nguyên đơn bà Phạm Thị Kim N trình bày: Ông Nguyễn Xuân Th có thửa đất 984, tờ bản đồ số 04, diện tích 557m², tại khu vực Thới Phong, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 912245, sổ vào sổ H02718.

Nguyên trước đây mẹ ông Th là bà Hồ Thị Chí thấy ông Lê Văn HANh (cha của ông Lê Văn M) không có chỗ ở nên bà Chí đã xây cất căn nhà trên phần đất của bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình ông Lê Văn HANh ở nhờ (thể hiện qua biên bản về việc thỏa thuận nhà ở). Cả căn nhà có chiều ngang khoảng 3,7m, dài khoảng 10m, diện tích khoảng 37m², cột bê tông, vách gạch, lợp tol. Khi cất căn nhà tường ở phía sau nhà của hộ bà Bùi Thị Thúy Ái để cho ông HANh ở nhờ mẹ ông Th có chừa khoảng cách 1,5m đường đi từ mé sông Ô Môn ra phía sau tới nền nhà để hộ bà Thúy Ái thuận tiện trong việc sửa chữa nhà cửa hay cất nhà mới. Mẹ ông Th có xây hàng rào để giữ phần đất còn lại đồng thời chừa ra đường đi chung trên 1,5m để gia đình ông HANh, hộ gia đình bà Thúy Ái và các hộ xung quanh cùng đi và lắp đặt ống nước dẫn thải.

Thời gian gần đây, ông Lê Văn M đã tự ý làm cửa rào, xây phần tường bên hông làm sàn nước rửa chén trên phần đất của gia đình ông Th để sử dụng riêng, lấn chiếm qua phần lồi đi chung mà mẹ ông Th chừa lại. Phần ông M xây dựng với bề ngang khoảng 19,1m². Lúc ông M mới thực hiện việc xây tường lấn chiếm, ông Th có đến ngăn chặn thì ông M lớn tiếng chửi bới thô tục, và vẫn tiếp tục xây. Ông Th có mời chính quyền khu vực đến can thiệp nhưng hòa giải không thành vì ông M nói rằng ông M xây thêm như vậy là thuộc quyền sở hữu trên đất của ông.

Sau khi cha ông M là ông HANh chết gia đình ông Th vẫn cho gia đình ông M tiếp tục ở nhờ. Tuy nhiên hành vi làm cửa rào, xây tường, mái che, làm sàn rửa chén đang lấn chiếm và sử dụng trái phép trên phần đất của ông Th. Bên cạnh đó có lấn chiếm phần lồi đi chung mà mẹ ông Th đã chừa lại không cho các hộ lân cận lắp đặt ống nước thải. Việc ông M ở nhờ trên phần đất của ông Th còn có hành động xây dựng thêm để lấn chiếm đất là hành vi sai trái, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th và gây bất lợi cho các hộ lân cận.

Từ những phân tích trên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu những vấn đề sau:

1/ Buộc bị đơn là ông Lê Văn M tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng trái phép bao gồm cửa rào, mái che, phần tường làm sàn rửa chén mà ông M đã lấn chiếm và đang sử dụng trái phép trên phần đất của ông Th diện tích 19,1m². Giao trả lại đất cho ông Th 19,1m² thuộc thửa đất số 984, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02718 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 06/12/2007 cho ông Lê Xuân Th.

2/ Yêu cầu ông Lê Văn M di dời, trả lại nhà và đất mà gia đình ông M đang ở nhờ trên phần đất của ông Th với chiều ngang 3,7 m, dài khoảng 10m, tổng diện tích khoảng 37m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 912245, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02718, thửa đất số 984, tờ bản đồ số 04, diện tích 557,00m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng 557,00m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: năm 2041, nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển quyền sử dụng đất của Lê Văn Được, do Ủy ban NH dân quận Ô Môn cấp cho ông Lê Xuân Th ngày 06/12/2007.

Bị đơn ông Lê Văn M trình bày: Nguyên cha ông là ông Lê Văn HANh và bà Phúc Thị Tư (cả 02 đã chết) vào năm 1954 ở đậu trên phần đất của bà Hồ Thị Chí cùng với 02 hộ khác.

Vào ngày 14/10/2007 bà Chí lấy đất lại và thoả thuận với các hộ, riêng đối với cha ông Lê Văn HANh (chết) và bà Phúc Thị Tư cất lại cho 02 người 02 căn nhà, 01 căn cha mẹ ông ở, còn 01 căn bà Phúc Thị Tư ở, cả 02 căn nhà có tổng diện tích ngang 7,2m x dài 10m, cột bê tông, vách gạch, lợp tol nhưng phải lùi nền nhà lại phía sau và chừa 1,5m đường đi (có biên bản thoả thuận, có xác nhận của trưởng khu vực). Vì không có chỗ ở nên cha của ông và bà Tư đã đồng ý trả lại nền nhà cho bà Chí và dời về ở nhà mới do bà Chí cất cho.

Đến tháng 9 năm 2018 do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình ông được Nhà nước công nhận hộ nghèo, vì nhà bà Chí cất cho đã lâu nên bị hư hỏng nên Nhà nước cất lại cho căn nhà Đại đoàn kết. Do bà Chí đã chết nên con bà Chí là Lê Xuân Th mới ký giấy xác nhận bà Hồ Thị Chí có cho cha ông nền nhà để Nhà nước cất nhà cho cha ông.

Từ năm 2018 đến nay gia đình ông vẫn ở ổn định tại nơi đây, còn ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/12/2007 khai trù lên nền nhà gia đình ông đang ở. Năm 2019 ông Th đòi sử dụng đường đi chung này cho các hộ ở nhà trọ sử dụng chung. Cha ông không đồng ý vì thấy việc sử dụng chung đường đi với các hộ nhà trọ rất phức tạp. Từ đó ông Th kiếm chuyện để đòi lại đất, cho rằng nhà ông cất ra ngoài diện tích nền được cho. Thực tế khi Nhà nước cất nhà cho thì nền nhà vẫn nằm trong diện tích nền cũ mà mẹ ông Th đã cho. Thời gian ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thời gian bà Hồ Thị Chí cho cha ông cất ở, đồng thời gia đình ông vẫn ở trên nền nhà bà Chí cho ở vào năm 1954.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý và xin được ổn định phần diện tích đất này. Đối với phần sân nước rửa chén phía cửa sau nhà ông thì khi nào ông Th có xây dựng công trình trên đất thì ông sẽ giao trả lại, vì sân nước rửa chén này nằm ngoài căn nhà của ông.

Tại toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên lời trình bày.

Luật sư HA trình bày quan điểm: Sau khi đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn di dời nhà trả lại phần diện tích đất qua đo đạc thực tế 56,1m².

Đại diện Viện kiểm sát NH dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cha mẹ nguyên đơn là ông Lê Văn Được và bà Hồ Thị Chí. Ngày 08/3/2002, hộ ông Được được UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3881, diện tích 24.690 m² gồm các thửa 138, 745 và 128, đất tọa lạc tại ấp Thới Phong, xã Thới An, huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay là khu vực Thới Phong, phường Thới An, quận Ô Môn, TPCT.

Các đương sự thừa nhận việc sử dụng đất của gia đình bị đơn là do bà Chí cho ông Lê Văn HANh (cha của bị đơn) và một số hộ dân khác ở nhờ từ năm 1954. Ngày 14/10/2007, bà Chí và HANh, bà Phúc Thị Tư lập Biên bản về việc thỏa thuận nhà ở. Biên bản thỏa thuận có xác nhận của chính quyền địa phương. Ngày 05/11/2007, ông Được, bà Chí lập hợp đồng tặng cho một phần diện tích đất tại thửa 138 cho ông Lê Xuân Th, diện tích tặng cho 557m² (CLN). Ngày 06/12/2007, ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02718, thửa đất 984, diện tích 557m² (CLN), đất tọa lạc tại khu vực Thới Phong, phường Thới An, quận Ô Môn, TPCT. Phần đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn thuộc một phần thửa 984 do ông Th đứng tên sử dụng (tách ra từ thửa 138 của ông Được, bà Chí). Nguyên đơn ông Th thừa nhận có biết việc mẹ ông là bà Chí có thỏa thuận với hộ ông HANh, bà Phúc về việc nhà ở như tờ biên bản năm 2007. Theo nội dung biên bản thỏa thuận về nhà ở ngày 14/10/2007 có nêu: *Ông Lê Văn HANh và bà Phúc Thị Tư ở trên phần đất của bà Hồ Thị Chí. Nay bà Chí cần sử dụng phần đất nền nhà hiện 02 hộ đang ở, bà Chí cắt cho ông HANh và bà Tư hai cái nhà lùi lại phía sau.....* Tại tờ tường trình ngày 04/6/2018, ông Lê Văn Th có xác nhận: *Tôi là con ruột của bà Hồ Thị Chí, gia đình tôi thống nhất cho hộ ông Lê Văn HANh cất nhà, tôi không tranh chấp về sau.* Biên bản thỏa thuận và Tờ tường trình đều có xác nhận của chính quyền địa phương (bản photo). Mặc khác, tại biên bản xác minh ngày 21/6/2024 của Tòa án thể hiện: *“Căn nhà của ông Lê Văn M ở trước đây cha ông M còn sống tên Lê Văn HANh xây dựng ở phía trước giáp với lộ giao thông, phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà Hồ Thị Chí (mẹ ông Lê Xuân Th). Ông Lê Văn HANh sinh sống trên phần đất này khoảng trước năm 1954. Đến năm 2007 bà Chí và ông HANh có thỏa thuận kêu ông HANh dời nhà ra phía sau thửa đất để ở.... Đến năm 2018 ông Lê Văn M là hộ khó khăn ở địa phương nên được xem xét xây dựng nhà tình thương. Thời điểm này địa phương có liên hệ với ông Lê Xuân Th để xác nhận phần đất cho ông Lê Văn M...”*.

Thực tế gia đình ông HANh, ông M đã ở trên phần đất của gia đình bà Chí từ lâu, thỏa thuận trường hợp Nhà nước không quy hoạch đất thì hai hộ ông HANh, bà Tư được ở lâu dài. Sau khi được nhận tặng cho quyền sử dụng đất, ông Th không có ý kiến gì về việc gia đình hộ ông HANh, ông M sử dụng phần đất trên. Đến năm 2018 khi gia đình bị đơn được nhà nước hỗ trợ xây nhà tình thương, nguyên đơn cũng thống nhất để bị đơn được xây nhà trên phần đất cũ mà bà Chí đã cho gia đình bị đơn ở. Mặc dù nguyên đơn không thừa nhận có ký tên xác nhận trong tờ tường trình ngày 04/6/2018 và cho rằng tài liệu photo nên không phải là nguồn chứng cứ. Tuy nhiên kết quả xác minh của Tòa án ngày 21/6/2024 có nội dung phù hợp với

các tài liệu có trong hồ sơ, bao gồm tài liệu tờ biên bản thỏa thuận năm 2007 và tờ tường trình năm 2018. Khoản 2 Điều 91 BLTTDS quy định: “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.*” Bản thân nguyên đơn cũng không có tài liệu nào khác chứng minh việc nguyên đơn không ký tên đồng ý cho gia đình bị đơn được nhất nhà mới.

Do đó yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà để trả lại phần đất diện tích khoảng 37m² cho nguyên đơn là chưa có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ mái che, tường rào, sàn nước rửa chén: Căn cứ vào Biên bản thẩm định tài sản ngày 22/6/2023, bản trích đo địa chính số 218 ngày 07/3/2024 của TTKTTNMT TPCT thể hiện: phần đất tranh chấp tại vị trí A = 56,1m² gồm nền nhà (3,65m x 10m = 36,5m²); mái che phía trước (4,9m x 2,7m = 13,23m²); bức tường xây dựng năm 2018 dài (3,64m + 1,37m) x cao 3,35m = 16,78m². Theo tờ thỏa thuận năm 2007 bà Chí cho ông HAnh được sử dụng nền nhà (3,7m x 10m = 37m²) và chừa lại 1,5m đường đi từ mé sông Ô Môn ra phía sau (tới nền nhà). Như vậy hiện trạng bị đơn đang sử dụng gồm nền nhà và phần mái che phía trước là không vượt quá việc thỏa thuận ban đầu. Riêng phần tường có diện tích 16,78m², bị đơn ông M trình bày năm 2019 ông Th muốn sử dụng đường đi chung 1,5m mà trước đây bà Chí đã chừa để gia đình ông và bà Tư có lối đi vào nhà, do ông HAnh không đồng ý vì thấy việc sử dụng chung đường đi với các hộ nhà trọ phía sau rất phức tạp nên từ đó mới phát sinh tranh chấp ông Th đòi lại đất. Việc bị đơn cho rằng bà Chí đã cho riêng lối đi cho gia đình ông và bà Tư sử dụng riêng nên xây dựng bức tường rào chắn lối đi nhằm mục đích sử dụng riêng là không đúng. Xét thấy về hiện trạng lối đi chung vẫn là phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn, nguyên đơn có quyền sử dụng mà không bị hạn chế nên cần buộc bị đơn tháo dỡ. Phần sàn nước rửa chén ở cửa sau bị đơn xác định nằm ngoài căn nhà nên cần tháo dỡ theo yêu cầu của nguyên đơn. Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Do bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Căn cứ Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ một phần công trình trên đất gồm bức tường dài (3,64m + 1,37m) x cao 3,35m = 16,78m², phần vị trí làm sàn nước. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ, di dời nhà, mái che tại vị trí A = 56,1m² theo bản trích đo địa chính số 218 ngày 07/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Về án phí, chi phí tố tụng: Các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa

cá NH với cá NH. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc MI và em Lê Trọng NH đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt theo quy định chung. Đối với nguyên đơn có văn bản uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị Kim N văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 135 của Bộ luật dân sự.

[3] *Về nội dung*: Nguyên đơn ông Lê Xuân Th yêu cầu ông Lê Văn M di dời, trả lại nhà và đất mà gia đình ông M đang ở nhờ trên phần đất của ông Th với chiều ngang 3,7m, dài khoảng 10m, tổng diện tích khoảng 37m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 912245, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02718, thửa đất số 984, tờ bản đồ số 04, diện tích 557m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng 557m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: năm 2041, nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển quyền sử dụng đất của Lê Văn Được, do Ủy ban NH dân quận Ô Môn cấp cho ông Lê Xuân Th ngày 06/12/2007.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình thu thập chứng cứ cũng như xác minh cho thấy: Nguồn gốc thửa đất 984, tờ bản đồ số 04 là của bà Hồ Thị Chí (mẹ ông Th). Ông Lê Văn HANh (cha ông Th) đã xây sinh sống và xây dựng nhà ở trên một phần của thửa đất 984 từ trước năm 1954, thời điểm này ông HANh sinh sống trên căn nhà được xây dựng phía trước giáp sông (nay có lộ giao thông nông thôn). Đến năm 2007 thì bà Chí yêu cầu ông HANh dời nhà ra phía sau và bà Chí sẽ xây dựng cho ông HANh căn nhà mới và chừa phần đất để làm lối đi chiều ngang 1,5m từ mé sông đến phần đất ông HANh. Bà Chí và ông HANh có lập biên bản thỏa thuận nhà ở ngày 14 tháng 10 năm 2007. Tại phiên toà các đương sự đều thống nhất giữa bà Chí và ông HANh có lập biên bản này. Nội dung biên bản ngày 14 tháng 10 năm 2007 như sau: “*Nay bà Hồ Thị Chí, ông Lê Văn HANh, bà Phúc Thị Tư thỏa thuận đồng ý với nhau là nếu sau này Nhà nước quy hoạch đền bù thì phần đất bà Hồ Thị Chí hưởng còn phần nhà thì ông Lê Văn HANh và bà Phúc Thị Tư được hưởng. Nếu Nhà nước không có quy hoạch thì ông HANg và bà Tư được ở lâu dài, nếu sau này 02 cái nhà nói trên có bị hư thì ông HANh và bà Tư tự sửa chữa và không được coi nơi cất rộng ra thêm*”. Đến năm 2018 ông HANh là hộ nghèo ở địa phương nên ông có làm tờ tường trình để xin Ủy ban NH dân phường Thới An cất lại cho ông căn nhà Đại đoàn kết. Thời điểm này có ông Lê Xuân Th ký giấy xác nhận (tờ xác nhận do ông M cung cấp bản photo) có cho ông HANh cất nhà và không tranh chấp về sau. Điều này cũng được thể hiện qua biên bản xác minh ngày 21 tháng 6 năm 2024 cũng như các biên bản phô tô do ông M cung cấp cho Tòa án. Từ những thỏa thuận của các đương sự thì các bên cần tiếp tục thực hiện đúng theo biên bản thỏa thuận ngày 14/10/2007 là “*đến khi nào Nhà nước quy hoạch nếu không quy hoạch thì được ở lâu dài*”. Căn cứ vào Biên bản thẩm định tài sản ngày 22/6/2023, bản trích đo địa chính số 218/TTKTTNMT, ngày 07/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện tại vị trí A diện tích 56,1m² gồm nền nhà (3,65m x 10m = 36,5m²); mái che phía trước (4,9m x 2,7m = 13,23m²); bức tường xây dựng năm 2018 dài (3,64m + 1,37m) x cao 3,35m = 16,78m². Theo tờ

thỏa thuận năm 2007 bà Chí cho ông HANh được sử dụng nền nhà ($3,7\text{m} \times 10\text{m} = 37\text{m}^2$) và chừa lại 1,5m đường đi từ mé sông Ô Môn ra phía sau (tới nền nhà ông HANh). Như vậy hiện trạng bị đơn đang sử dụng gồm nền nhà và phần mái che phía trước là không vượt quá việc thỏa thuận ban đầu, riêng bức tường diện tích $16,78\text{m}^2$ do bị đơn xây là nằm ngoài vị trí đất mà bị đơn được sử dụng theo thỏa thuận từ năm 2007, hơn nữa việc bị đơn xây dựng bức tường rào chắn lối đi sử dụng chung làm hạn chế quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn tháo dỡ. Phần sân nước rửa chén ở cửa sau bị đơn xác định nằm ngoài căn nhà và đồng ý tháo dỡ nên ghi nhận. Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] *Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và lệ phí trích đo địa chính*: tổng chi phí lần đo đạc, thẩm định, định giá, chi phí trích đo là 6.800.000 đồng (Sáu triệu tám trăm nghìn đồng). (nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên, bị đơn phải chịu.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 173, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166, 167 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân Th.

Buộc ông Lê Văn M phải tháo dỡ bức tường xây dựng năm 2018 dài ($3,64\text{m} + 1,37\text{m}$) x cao $3,35\text{m} = 16,78\text{m}^2$ (vị trí trên lối đi) và một phần mái che trên diện tích đất này.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Th về việc buộc bị đơn là ông Lê Văn M tháo dỡ toàn bộ mái che và di dời, trả lại nhà và đất mà gia đình ông M đang ở nhờ trên phần đất của ông Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02718, thửa đất số 984, tờ bản đồ số 04, diện tích $557,00\text{m}^2$, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp cho ông Lê Xuân Th ngày 06/12/2007.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 218/TTKTTNMT ngày 07/3/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ)

Chi phí đo đạc, định giá và chi phí trích đo: Buộc ông Lê Văn M phải trả cho ông Lê Xuân Th 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm nghìn đồng). (ông Th đã nộp và chi xong)

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Xuân Th là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND Q.Ô Môn;
- Chi cục THADS quận Ô Môn;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phương Văn Chính