

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 42/2022/ DS-ST

Ngày: 13 - 6 - 2022

V/v tranh chấp:

“Quyền sử dụng đất và yêu cầu
BTTH ngoài hợp đồng do tài sản
bị xâm phạm”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Tuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Hồng Hạnh

2. Ông Lê Hoàng Long

- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Hưng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:

Bà Huỳnh Thị Bích Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 và ngày 13 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2020/TLST- DS ngày 07 tháng 8 năm 2020 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu BTTH ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2022/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới T A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp Thới T A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C. (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1959. (Có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1983. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới T A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

3/ Ủy ban nhân dân xã Xuân T. Địa chỉ: ấp Thới P, xã Xuân T, huyện TL, thành phố C. Đại diện: Ông **Đoàn Tiến N** – Chức vụ: Chủ tịch. (Xin xét xử vắng

mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Luật sư **Trần Thị M**, Văn phòng luật sư **Thế T**, thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Nguyễn Thành N** là nguyên đơn trong vụ án. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Nguyễn Thành N yêu cầu được kiến nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đang sử dụng thực tế là 1.460,5 m² loại đất 2L thuộc thửa 214, tờ bản đồ số 01 mà không còn tranh chấp yêu cầu phần diện tích 54 m² thuộc mương lộ.

Ông Nguyễn Thành N (nguyên đơn) trình bày: Ông có quyền sử dụng đất thửa 214, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.300m², loại đất 2L, đất tọa lạc hiện nay tại ấp Thới Phong B, xã Xuân Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: 03973 do UBND huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/6/1999 cho hộ Nguyễn Thành N, đến ngày 09/4/2019 ghi chú trang 4 giấy chứng nhận tặng cho cá nhân ông Nguyễn Thành N. Nguồn gốc thửa 214 này do vào năm 1999, ông nhận chuyển nhượng từ hộ của ông Nguyễn Văn B phần đất có kích thước cặp kinh 30/4 dài 90m, cặp kinh 500 dài 50m, bề hậu ranh đất dài 69m. Việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay là “Tờ sang nhượng đất ruộng ngày 19/01/1999”. Tuy nhiên, diện tích thực tế thửa đất của ông B chuyển nhượng cho ông nhiều hơn diện tích so với giấy chứng nhận được cấp nhưng do thời điểm cấp giấy chứng nhận không đo đạc thực tế mà thực hiện thủ tục sang tên nguyên thửa nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03973 nêu trên cấp không đúng và không đủ so với diện tích thực tế khoảng 800m². Sau này ông đi đăng ký xin đo đạc và cấp đổi lại giấy chứng nhận cho đúng diện tích thực tế nhưng không được. Nguyên nhân do hộ ông Nguyễn Văn T sử dụng thửa 215, liền kề với thửa đất của ông lấn ranh đất của ông có diện tích 18,2m². Nay tôi yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Hành (vợ), bà Nguyễn Thị Hồng Xuyên (con) là những thành viên chung hộ cùng có trách nhiệm trả cho ông diện tích đất lấn chiếm có diện tích 18,2m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp Thới Phong B, xã Xuân Thắng, huyện Thới Lai. Theo bản trích đo địa chính được công bố thì diện tích đo đạc thực tế của ông tại thửa 214 là 1.460,5 m². Phần diện tích tranh chấp được xác định tại vị trí A của bản trích đo địa chính là 54 m², toàn bộ diện tích nằm trong mương lộ. Nay ông chỉ yêu cầu được kiến nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần ông đang sử dụng thực tế là 1.460,5 m² mà không yêu cầu phần diện tích 54 m² thuộc mương lộ. Đối với công trình, vật kiến trúc tồn tại trên đất mương lộ gồm hàng rào và bảng kẽm thì khi nào Ủy ban nhân dân xã Xuân Thắng yêu cầu ông tháo dỡ thì ông chấp hành tháo dỡ, di dời.

Đối với yêu cầu bồi thường về cây trồng và tháo dỡ hàng rào của bị đơn thì ông không đồng ý, yêu cầu bồi thường thiệt hại về cây trồng thì ông cũng không đồng ý.

Phía bị đơn có yêu cầu phản tố là yêu cầu điều chỉnh lại bản vẽ chiều ngang của thửa 215 của ông Nguyễn Văn T giáp Kinh 500 là 33m (tức điều chỉnh qua

thửa 214 của ông N giáp kinh 500 là 1,4 m); Yêu cầu ông Nguyễn Thành N bồi thường thiệt hại cây trồng gồm: 25 cây chuối và 30 bụi bình bát; Yêu cầu ông Nguyễn Thành N tháo dỡ hàng rào che chắn lối đi từ thửa 215 ra nương lộ.

Ông Nguyễn Văn T (bị đơn) trình bày: Ông không lấn ranh đất nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Gia đình ông có quyền sử dụng đất tại thửa 215, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.625m², loại đất 2L, đất tọa lạc tại ấp Thới Phong B, xã Xuân Thắng, huyện Thới Lai nằm liền kề với thửa 214 của nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất này do vào năm 2004 tôi nhận chuyển nhượng từ hộ của ông Huỳnh Văn Cư phần đất nạt diện tích 2.625m² và một phần đất dôi ra kinh khoảng 200m² từ vợ chồng ông Lê Văn Bảo, bà Nguyễn Thị Thanh nhưng sau đó, hộ của ông chỉ được cấp giấy chứng nhận diện tích 2.625m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00062 ngày 13/5/2004 do UBND huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (cũ) cấp là chưa đúng diện tích thực tế nên hiện nay thửa đất của ông dư khoảng 200m². Thời điểm cấp giấy chứng nhận thửa 215 của ông có đo đạc và có việc ký giáp ranh của phía ông N. Tôi và các thành viên trong hộ sử dụng đúng vị trí, ranh giới, mốc giới thửa đất và không lấn ranh đất như nguyên đơn trình bày. Nay nguyên đơn khởi kiện đòi ông, bà Ngô Thị H (vợ ông), bà Nguyễn Thị Hồng X (con ông) cùng có trách nhiệm trả cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm có diện tích 18,2m² tại thửa 214, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Thới Phong B, xã Xuân Thắng, huyện Thới Lai thì ông không đồng ý vì không lấn ranh. Ngoài ra, kể từ ngày 12/12/2014 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Văn T được được điều chỉnh trang 4 thành cấp cho cá nhân ông, không còn liên quan gì với các thành viên trong hộ. Theo bản trích đo địa chính được công bố thì diện tích đo đạc thực tế của ông tại thửa 215 là 2.633,5 m². Phần diện tích tranh chấp được xác định tại vị trí A của bản trích đo địa chính là 54 m², toàn bộ diện tích nằm trong nương lộ. Nay ông yêu cầu được kiến nghị điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần tôi đang sử dụng thực tế là 2.633,5 m² mà không yêu cầu phần diện tích 54 m² thuộc nương lộ.

Bà Ngô Thị Hành (Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày: Tôi không thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông N. Tôi hoàn toàn thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T. Tôi không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án mà giao toàn quyền cho ông T trình bày, yêu cầu và quyết định.

Tại Công văn số 203/CV UBND ngày 30/5/2022 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thắng có ý kiến như sau: Đối với phần diện tích 54 m² tiếp giáp đường 922 trước thửa đất 214, 215 tờ bản đồ số 10 là phần đất (Mương lộ) thuộc đất công do nhà nước quản lý đã được cắm mốc lộ giới. Do đó, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Đối với công trình vật kiến trúc và cây trồng tồn tại trên phần đất Mương lộ trước thửa đất 214, 215 tờ bản đồ số 10 là do nguyên đơn và bị đơn tranh chấp tự phát làm hàng rào và trồng cây trên phần diện tích đất công do nhà nước quản lý đã được cắm mốc lộ giới. Do đó, nguyên đơn và bị đơn phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc và cây trồng tồn tại trên phần đất Mương lộ trả lại hiện trạng ban đầu và không được yêu cầu bồi hoàn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thành N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu rút phần khởi kiện liên quan đến phần đất thuộc

Muong lộ và xem xét kiến nghị điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành N tại thửa 214 theo diện tích đo đạc thực tế.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

+ Kiến nghị: Tòa án khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng X và Ủy ban nhân dân xã Xuân T có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tại phiên tòa phía nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phần đất tranh chấp thuộc Muong lộ do nhà nước quản lý nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan chuyên môn điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ tại thửa 214 là chính đáng, phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu điều chỉnh lại bản vẽ theo hướng điều chỉnh qua thửa 214 của ông Nguyễn Thành N giáp kinh 500 là 1,4 m là không có cơ sở để xem xét. Bởi tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T cũng thừa nhận ngày 02 tháng 11 năm 2021 khi cán bộ đo đạc đến thực địa để đo và thẩm định tại chỗ thì ông T có trực tiếp tham gia, chỉ ranh đất và Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ đã xuất bản trích đo địa chính thể hiện phần diện tích sử dụng thực tế của thửa 214, thửa 215 và phần đất tranh chấp thuộc Muong lộ do nhà nước quản lý. Nay ông T nại ra để yêu cầu điều chỉnh bản vẽ là không có cơ sở để chấp nhận; Đối với yêu cầu phản tố của ông T liên quan đến yêu cầu ông N phải bồi thường 25 cây chuối và 30 bụi bình bát thì ông T tại phiên tòa thừa nhận khi giải quyết tại Công an xã Xuân Thắng cũng như tại Ủy ban nhân dân xã Xuân Thắng thì phía Công an xã không cho ông đề cập đến vấn đề cây trồng bị thiệt hại này, cũng không có ghi nhận bằng biên bản hiện trường hay biên bản sự việc thể hiện ông N là người gây ra thiệt hại cho ông. Tại buổi thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2021 ông T cũng không có yêu cầu và đề cập đến những loại cây trồng bị thiệt hại này. Tại phiên tòa ông T chỉ yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc ông N là chủ thể gây ra thiệt hại đối với những loại cây trồng này nên không chấp nhận yêu cầu của ông T yêu cầu ông N phải bồi thường 25 cây chuối và 30 bụi bình bát.

[5] Về yêu cầu của ông T yêu cầu ông N phải tháo dỡ hàng rào che chắn lối đi từ thửa 215 ra Mương lộ. Hội đồng xét xử thấy rằng tại công văn số: 203/CV.UBND xã Xuân Thắng đã xác định: “Đối với công trình, vật kiến trúc và cây trồng tồn tại trên phần đất Mương lộ trước thửa đất 214, 215 tờ bản đồ số 10 là do nguyên đơn và bị đơn tranh chấp tự phát làm hàng rào và trồng cây trên phần diện tích đất công do nhà nước quản lý đã được cắm mốc lộ giới. Do đó, nguyên đơn và bị đơn phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc và cây trồng tồn tại trên phần đất Mương lộ trả lại hiện trạng ban đầu và không được yêu cầu bồi hoàn”. Do đó, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông T là buộc ông N phải tháo dỡ công trình vật kiến trúc tồn tại trước thửa 215 mà chỉ kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Xuân Thắng yêu cầu ông N tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trước thửa 215 của ông T để đảm bảo về mỹ quan và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất được thông thoáng ra đường giao thông.

[6] Đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thành N là có cơ sở cần chấp nhận.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Do ông Nguyễn Thành N là người có tranh chấp, yêu cầu nhưng nay phần tranh chấp không thuộc phạm vi thửa đất 214 và ông N đã rút yêu cầu khởi kiện tại vị trí tranh chấp và ông N có yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần buộc ông N chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành N không phải chịu án phí (do rút yêu cầu khởi kiện). Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng : Điều 164, 166, 169, 584 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 91, 217, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N đối với phần đất tranh chấp thuộc Mương lộ do ông N rút yêu cầu khởi kiện.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu điều chỉnh bản vẽ theo hướng điều chỉnh qua thửa 214 của ông Nguyễn Thành N giáp kinh 500 là 1,4 m; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành N bồi thường thiệt hại 25 cây chuối và 30 bụi bình bát; Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Nguyễn Thành N tháo dỡ hàng rào che chắn lối đi từ thửa 215 ra mương lộ.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Xuân T, huyện Thới Lai yêu cầu ông Nguyễn Thành N tháo dỡ công trình, vật kiến trúc (thuộc phần đất mương lộ) trước thửa

215 của ông Nguyễn Văn T để đảm bảo về mỹ quan và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất thông thoáng ra đường giao thông.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 06/2021 ngày 10/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo sơ đồ vị trí thửa đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí:

Ông Nguyễn Thành N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 015801 ngày 07 tháng 8 năm 2020 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

Về chi phí do đạc, định giá: Buộc ông Nguyễn Thành N chịu nộp 6.000.000 đồng, ông Nguyễn Thành N đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng và đã chi thực tế xong.

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 Điều 6, 7, 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.

Án xử sơ thẩm. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận :

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên