

Bản án số: 70/2024/DSST

Ngày: 22/7/2024

V/v “T/c 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 toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Tự Trị.
2. Ông Bùi Quang Nghĩa.

Thư ký phiên toà: Bà Hồ Thị Thu Hiền – Thư ký Toà án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên toà: Bà Trần Cẩm Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2024/QĐXXST-DS ngày 01/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Bé B**, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: số 183/91 khu vực TT, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Bùi Thành N**, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: số 167/65 khu vực BP, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Bé B trình bày: Nguyên trước đây bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 6m (tính từ lộ giao thông nông thôn), dài 129m, tổng diện tích 341m² (ODT + CLN) thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 101, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12476 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 01/8/2022 do Phạm Thị Bé B đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực BP, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tại phần đất này có hộ liền kề là đất của ông Bùi Thành N, ông N lợi dụng việc bà không thường xuyên canh tác đất do bà ở xa nên ông N tự ý rào chắn ngang lối đi vào đất của bà có diện tích chiều ngang 6m (lối đi từ lộ giao thông nông thôn

vào đất là lỗi đi chung của những hộ dân lân cận) ông Bùi Thành N không có quyền rào chắn làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của ông và những hộ dân khác.

Đã nhiều lần bà yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào chắn trả lại lối đi cho bà nhưng ông N cố tình không thực hiện.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu buộc ông Bùi Thành N tháo dỡ hàng rào chắn ngang lối đi có diện tích chiều ngang 6m, qua đo đạc thực tế hàng rào hiện hữu có diện tích 0,6m², thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 101, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12476 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 01/8/2022 cho bà Phạm Thị Bé B đứng tên.

Bị đơn ông Bùi Thành N trình bày: Trước đây ông là chủ thửa đất số 81, tờ bản đồ số 101 diện tích 341m² (ODT+CLN) đất tọa lạc tại khu vực BP, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Vào ngày 28/4/2022 ông đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Bùi Thị Thủy với giá 650.000.000 đồng và hai bên đã ra công chứng và bà Bùi Thị Thủy đã chuyển quyền sử dụng đất và sử dụng. còn bà Phạm Thị Bé B là ai thì ông không biết và không có mua bán gì với bà Phạm Thị Bé B.

Việc bà Bé B mua đất của bà Bùi Thanh Thủy thì ông không biết, còn hàng rào chắn ngang thửa đất thì ông đã xây dựng từ trước đến nay. Hàng rào này là ông xây dựng trên phần đất của ông, phần đất này ông không có bán cho bà Thủy. Do đó, ông không đồng ý tháo dỡ.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên lời trình bày của mình. Đồng thời, bị đơn cho rằng nếu bị đơn tháo dỡ hàng rào thì nguyên đơn phải trả cho bị đơn 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân 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: Bà Phạm Thị Bé B yêu cầu ông Bùi Thành N tháo dỡ hàng rào chắn ngang lối đi, qua đo đạc thực tế hàng rào hiện hữu có diện tích 0,6m² thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 101, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12476 cấp ngày 01/8/2022 do bà Phạm Thị Bé B đứng tên. Bà B tự nguyện trả lại giá trị hàng rào cho ông N số tiền 4.668.000 đồng.

Theo trích lục hồ sơ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn thể hiện: Bà Bùi Thanh Thủy đứng tên thửa đất 81, tờ bản đồ số 102, diện tích 341m² (ODT+CLN) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12214 cấp ngày 20/5/2022. Sau đó bà Thủy tặng cho ông Phan Thanh Tâm thửa đất số 81 nêu trên, đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Phan Thanh Tâm vào ngày 15/6/2022. Ngày 19/7/2022 ông Phan Thanh Tâm đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Bé B toàn bộ thửa đất số 81, diện tích 341m² nêu trên. Sau đó bà Phạm Thị Bé B được đứng tên thửa đất số 81, diện tích 341m² (có 150m² đất ODT và 241m² đất cây lâu năm), tờ bản đồ số 101, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12476 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 01/8/2022, phần đất tọa lạc tại khu vực BP, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tại bản Trích đo địa chính số 111/TTKTTNMT ngày 24/5/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện: Thửa 81 diện tích 341m² (ODT+CLN) bà Phạm Thị Bé B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó: tại vị trí A phần đất tranh chấp là hàng rào hiện hữu, diện tích 0,6m² (CLN).

Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định thửa đất số 81, diện tích 314m² do bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đồng thời trên thửa đất số 81 có hiện hữu hàng rào do ông N xây dựng.

Về phía ông Bùi Thành N cho rằng hàng rào do ông N xây dựng trên phần đất của ông N là không có cơ sở, bởi vì thửa đất số 81 diện tích 341m² này ông N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thủy, bà Thủy tặng cho lại ông Nguyễn Thành Tâm. Sau đó ông Tâm chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Bé B toàn bộ thửa đất trên, hiện bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông N không có tài liệu gì để chứng minh thửa đất 81 thuộc quyền sử dụng của ông cả.

Hơn nữa, qua thẩm định đo đạc thực tế được thể hiện tại bản trích đo địa chính nêu trên thì vị trí hàng rào nằm trên diện tích thửa đất số 81, mà hiện nay bà B mới là người có quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Tuy nhiên theo trình bày của các đương sự thì hàng rào này ông N đã xây dựng từ năm 1998 được sửa lại năm 2021, đến năm 2022 bà B mới nhận chuyển nhượng thửa đất trên, hiện trạng lúc chuyển nhượng đã có sẵn hàng rào. Do đó, nay bà B yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào diện tích chiều ngang 6m tại thửa 81, bà B tự nguyện trả lại giá trị hàng rào theo giá trị được Hội đồng định giá tài sản ngày 08/3/2024 số tiền 4.668.000 đồng cho ông N là có cơ sở nên chấp nhận.

Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 176, 189 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166 Luật đất đai 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào có diện tích 0,6m² hiện hữu tại thửa số 81, tờ bản đồ số 101, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12476 cấp ngày 01/8/2022 do bà Phạm Thị Bé B đứng tên. Nguyên đơn trả lại giá trị cái hàng rào theo giá trị được Hội đồng định giá tài sản ngày 08/3/2024 số tiền 4.668.000 đồng cho bị đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

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 nhân với cá nhân. 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 nội dung*: Theo nguyên đơn thửa đất số 81, tờ bản đồ số 101, diện tích 341, toạ lạc khu vực BP, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Phan Thanh Tâm vào năm 2022. Đến ngày 01 tháng 8 năm 2022 thì nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12476 do Phạm Thị Bé B đứng tên. Liên kề với thửa đất số 81 là thửa đất của ông Bùi Thành N, khi bà B nhận chuyển nhượng đã có hàng rào từ trước đó do chủ đất cũ là ông N xây dựng chắn ngang lộ giao thông có chiều ngang 06m. Bà B nhiều lần yêu cầu ông N tháo dỡ nhưng ông N không đồng ý.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu buộc ông Bùi Thành N tháo dỡ hàng rào chắn ngang lối đi có diện tích chiều ngang 6m, qua đo đạc thực tế hàng rào hiện hữu xây dựng trên diện tích 0,6m² đất thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 101, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12476 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 01/8/2022 cho bà Phạm Thị Bé B đứng tên. Ông N cho rằng vào thời điểm ông chuyển nhượng đất cho bà Thuỷ thì ông chuyển nhượng đất từ hàng rào ra phía sau, không chuyển nhượng hàng rào. Hàng rào này là ông xây dựng trên phần đất của ông, phần đất này ông không có bán cho bà Thuỷ. Do đó, ông không đồng ý tháo dỡ.

Xét thấy, lời trình bày của bị đơn ông Bùi Thành N cho rằng thửa đất số 81 trước đây thuộc quyền sử dụng của ông, ông đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh Thuỷ nhưng chỉ chuyển nhượng từ phía trong hàng rào ra sau, không chuyển nhượng hàng rào chắn ngang mặt tiền giáp lộ giao thông điều này là hoàn toàn vô lý, không có cơ sở, trái với quy định của pháp luật và trái với phong tục tập quán ở địa phương. Bởi lẽ, ông N và bà Thuỷ không có văn bản hay chứng cứ gì cho việc chuyển nhượng đất chừa lại hàng rào, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thanh Thuỷ được cơ quan có thẩm quyền cấp ngày 20/5/2022 thì được cấp từ giáp lộ giao thông trở vào không có ghi chú nào chừa hàng rào do ông N xây dựng, tiếp theo bà Thuỷ tặng cho ông Phan Thanh Tâm. Ông Tâm chuyển nhượng lại cho bà B và bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2022 cũng không có việc chừa lại hàng rào như ông N trình bày.

Mặc khác, ông Bùi Thành N cũng không có tài liệu hay giấy tờ gì để chứng minh cho việc phần đất có hàng rào chắn ngang thửa đất số 81 là của ông N.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 176 Bộ luật dân sự “*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, cây trồng, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình*”. Như vậy, ông Bùi Thành N đã xây dựng hàng rào chắn ngang mặt tiền giáp lộ giao thông trên thửa đất của bà B là không phù hợp, trái với quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc bà Phạm Thị Bé B yêu cầu ông Bùi Thành N tháo dỡ hàng rào là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên toà bà B đồng ý hỗ trợ cho ông N 4.668.000 đồng giá trị hàng rào theo biên bản định giá của Hội đồng định giá nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] *Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính*: Tổng chi phí đo đạc và chi phí bản trích đo địa chính là 8.000.000 đồng (nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 271 và Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 166, 176 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé B.

Buộc ông Bùi Thành N tháo dỡ hàng rào có kết cấu: xây gạch, ốp lưới B40, cột bê tông cốt thép, chiều cao 1,2m x chiều dài 06m xây dựng trên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 101, đất tọa lạc tại khu vực BP, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ để trả lại cho bà Phạm Thị Bé B diện tích đất 0,6m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 111/VPĐKĐĐ ngày 24/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Bé B hỗ trợ cho ông Bùi Thành N giá trị hàng rào 4.668.000 đồng (*Bốn triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

(*Kèm theo bản trích đo địa chính số 111/VPĐKĐĐ ngày 24/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai*)

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Thành N được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Buộc ông Bùi Thành N phải trả lại cho bà Phạm Thị Bé B 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*).

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 kể từ ngày 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 THA quận Ô Môn;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phường Văn Chính