

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 15/2023/DS-ST
Ngày: 10/02/2023
V/v tranh chấp "Quyền sử dụng
đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Thanh Trí
- Ông Nguyễn Văn Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa: Ông Tô Minh Phú- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân quận C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2021; về tranh chấp "Quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2023/QĐXX-ST ngày 05/01/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Võ Văn H**; sinh năm: 1968. Địa chỉ: 635/19 đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Trần Thị N**; sinh năm: 1962. Địa chỉ: 585 đường B phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông **Lê Đăng D**; sinh năm: 1984. Địa chỉ: 585 đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2020). Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Bùi Thị Lệ E**; sinh năm: 1972. Địa chỉ: 635/19 đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Võ Văn H trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 48,5m² (CLN) thửa 2109, tờ bản đồ số 7A, tọa lạc tại khu vực Thạnh Hòa, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10983 ngày

13/5/2020 do ông Võ Văn H đứng tên, có chiều ngang 4m, chiều dài một cạnh 12m, chiều dài cạnh giáp đất bà Trần Thị N là 12.29m, là do ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Trần Tấn Đ vào năm 2020, giá 220.000.000đ. Trên phần đất này không có cây trồng, vật kiến trúc gì. Khi ông Đ giao đất, ông Đ nói do làm lộ nên đã bị mất các trụ ranh tứ cận; vì vậy, ông đã mua trụ bê tông về, ông Đ đo và cắm ranh, giao đất cho ông. Do phần đất này lúc nhận chuyển nhượng, trên đất nhiều cỏ và phần đất giáp ranh kế bên không có người sử dụng nên ông không biết chủ ranh đất kế bên là ai. Phần đất này trước nay nguyên đơn không có sử dụng. Đến khoảng tháng 8/2020, do kẹt tiền nên ông có nhu cầu chuyển nhượng lại thì bà N là chủ đất giáp ranh cho rằng toàn bộ phần đất này của bà N nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông yêu cầu: bà Trần Thị N phải trả lại cho ông phần đất diện tích theo đo đạc thực tế còn lại 44.9m² thuộc thửa 2109.

Theo đại diện bị đơn của bà Trần Thị N cho rằng: Ngày 13/4/2017, bà Trần Thị N có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất liền kề nhau của bà Đỗ Thị Ngọc L, gồm thửa 1259 diện tích 39,8m²; thửa 2210, diện tích 50,9m², đã hợp lại thành thửa 2215, diện tích 90,7m² (CLN) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06156 ngày 12/5/2017 do bà Trần Thị N đứng tên. Khi làm thủ tục hợp thửa thì cơ quan địa chính đã tiến hành đo vẽ 02 thửa đất của bà N theo thực tế. Từ thời điểm đó, ranh tứ cận là hàng gạch xây cao 30cm bao quanh 02 thửa đất. Phần đất này, gia đình bà N trồng cây ăn trái xoài, mận từ năm 2017 đến nay. Phía bị đơn xác định toàn bộ phần diện tích đất 48,5m² ông H tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Lệ E cho rằng: bà là vợ của ông Võ Văn H. Trong vụ kiện này, bà có cùng ý kiến và yêu cầu như ông H trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Xét thấy, thửa 2109, diện tích 48.5m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn H đứng tên và thửa 2215 diện tích 90.7m² của bà Trần Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là thửa 1259, diện tích 141.5m² (CLN) của ông Nguyễn Thành T đứng tên. Sau đó, ông Nguyễn Thành T tách thành 03 thửa, đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Ngọc L 02 thửa là thửa 1259, diện tích 39,8m²; thửa 2210, diện tích 50,9m², bà N đã nhận chuyển nhượng 02 thửa này của bà Ngọc L và đã hợp lại thành thửa 2215, diện tích 90,7m² (CLN); còn thửa còn lại ông Đỗ Thành T

tách thành thửa 2109, diện tích $48.5m^2$ chuyển nhượng cho ông La Văn Phú N; sau đó, thửa 2109 chuyển nhượng nhiều lần đến ông Võ Văn H.

Căn cứ diện tích và hình thể thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà N và đối chiếu Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 03/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì diện tích đo đạc cụ thể như sau:

- Thửa 2109: diện tích $44,9m^2$ (CLN), thiếu $3.6m^2$;
- Thửa 2215: diện tích $85,1m^2$ thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N $5,6m^2$.

Căn cứ vào công văn số 3041/UBND ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân quận C thì diện tích đo đạc thực tế thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do có sự thay đổi về hình thể, kích thước các cạnh do sai số qua các lần đo đạc; đường giao thông tại vị trí thửa đất tương đối gấp khúc, khi sửa chữa nâng cấp có thể làm thay đổi ranh giới thửa đất,... Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất các bên đang tranh chấp đo đạc thực tế hiện nay là $44.9m^2$ thuộc thửa 2109 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích này là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp “Quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích theo đo đạc thực tế $44.9m^2$, thửa 2109 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp; đối chiếu với hình thể và diện tích tại Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT ngày 03/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện:

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS10983 ngày 13/5/2020 do ông Võ Văn H đứng tên, thửa 2109, diện tích: $48,5m^2$ (CLN), có chiều ngang 4m, chiều dài một cạnh 12m, chiều dài cạnh giáp đất bà Trần Thị N là 12.29m. Đo đạc thực tế: diện tích $44,9m^2$, thiếu $3.6m^2$.

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06156 ngày 12/5/2017 do bà Trần Thị N đứng tên thửa 2215, diện tích $90,7m^2$. Đo đạc thực tế: diện tích $85,1m^2$, thiếu $5,6m^2$.

Như vậy, diện tích thực tế cả hai bên đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Công văn số 344/TTKTTNMT-KTNV ngày 26/12/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì khi sửa chữa nâng cấp đường giao thông đã làm thay đổi ranh giới, mốc giới các thửa đất vì hiện tại đường giao thông tương đối gấp khúc so với đường giao thông tại thời điểm đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận C. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất các bên đang tranh chấp 44.9m² thuộc thửa 2109 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS10983 ngày 13/5/2020 do ông Võ Văn H đứng tên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 44.9m² thuộc thửa 2109 có vị trí, hình thể, kích thước các cạnh cụ thể theo như bản trích đo địa chính kèm theo.

[3] *Đối với cây trồng trên đất tranh chấp*: hiện tại có 01 cây xoài loại C, 01 cây Mận loại D. Bà N cho rằng cây trồng là của bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; còn ông H cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất, cây trồng đã có trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy: do quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc thửa 2109, thuộc quyền sử dụng đất của ông H nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Đ, bà N không có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất này; hơn nữa, việc bà N cho rằng cây trồng trên đất là do bà trồng thì cũng không có cơ sở chứng cứ chứng minh; bên cạnh đó, nếu bà N có hành vi khai thác, trồng trọt trên đất của người khác thì hành vi của bà N là không hợp pháp, quyền lợi của bà N cũng không được bảo vệ; nên cần công nhận cây trồng trên phần đất tranh chấp thuộc sở hữu của ông H, bà N nếu có trồng cây trên phần đất này cũng không được bồi thường cây trồng trên đất tranh chấp.

[4] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá*: tổng cộng: 4.592.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn là bà N phải trả lại cho nguyên đơn chi phí thẩm định, định giá: 4.592.000đ.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: theo quy định tại Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; bị đơn phải chịu 300.000đ án phí. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên bị đơn được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 157, 165, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 166, 169, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 166, 170, 179 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thị N phải trả lại cho ông Võ Văn H quyền sử dụng đất diện tích 44.9m² (CLN) lấn qua thửa 2109, tờ bản đồ số 7A, tọa lạc tại khu vực Thanh Hòa, phường Thường Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10983 ngày 13/5/2020 do ông Võ Văn H đứng tên (hình thể, kích thước các cạnh cụ thể theo Bản trích đo địa chính kèm theo), cụ thể:

Cạnh ngang đầu ngoài giáp Lộ: 4m;

Cạnh ngang đầu trong giáp đất ông Trần Văn Đễ: 4m;

Chiều dài cạnh giáp đất ông Võ Văn H: 11.11m;

Chiều dài cạnh giáp đất thửa đất 2215 của bà Trần Thị N: 11.25m.

Đối với cây trồng có trên đất của ông Võ Văn H thì thuộc sở hữu của ông H.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: tổng cộng: 4.592.000đ, bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn là bà Trần Thị N phải trả lại cho ông Võ Văn H chi phí thẩm định, định giá: 4.592.000đ (Bốn triệu năm trăm chín mươi hai ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Nguyên đơn là ông Võ Văn H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 006871 ngày 10/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. 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, 7, 7a và 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. C;
- Chi cục T.H.A Q. C;
- TAND Tp. Cần Thơ;

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

- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

Nguyễn Thị Thùy Trang