

Bản án số: 38/2019/DSST

Ngày: 19/11/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY - TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa : Bà Phùng Kim Toan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoài Tâm

2. Ông Phan Ngọc Đáng

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Hữu Sáng - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ:
Ông Phạm Văn Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15- 19/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2018/TLST-DS ngày 30/10/2018 về việc: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 622/2019/QĐXX-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Viết H sinh năm: 1951, bà Nguyễn Thị M sinh năm: 1957. Địa chỉ: đường Lê Văn Sô, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho ông Nguyễn Viết H.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị TH sinh năm: 1979

Địa chỉ: Cách mạng tháng tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, TP. Cần Thơ.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Nguyễn Viết H trình bày:

Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03631/QSDD ngày 15/5/2003 phần đất có diện tích 510m² tại thửa 60, tờ bản đồ số 122, đất toa lạc tại đường Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên hiện nay phía tứ cận giáp ranh là bà Trần Thị TH lấn chiếm của ông chiều ngang 01m, chiều dài 14m, tổng cộng 14m². Hiện nay ông yêu cầu bà TH trả lại phần

đất lấn chiếm cho ông bằng cách di dời cột mốc về đúng vị trí cột mốc được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Bình Thủy đo đạc cắm mốc ngày 18/10/2016 và ngày 28/10/2016 lập bảng trích hiện trạng Tòa ra quyết định hòa giải thành số 04/2017/QĐST- DS ngày 09/01/2017. Theo trích đo hiện trạng ngày 28/10/2016 tại thực địa tính cả đường đất vào hết đất bà TH cạnh giáp với đất ông Tăng Đức Anh là 46,5m nhưng theo giấy chủ quyền đất của bà Trần Thị TH là 45,5m. Yêu cầu Tòa đo đạc lại, lập bản vẽ hiện trạng trước khi giải quyết án.

- Phần trình bày của bị đơn bà Trần Thị TH:

Năm 2002 ba của bà là ông Trần Văn Sỹ có mua đất của ông Lê Văn Hào và do chị của bà là Trần Thị Thu đứng tên. Khi ông Hào giao đất có chỉ ranh giới rõ ràng, đo đất đúng diện tích và cắm cột mốc bằng cột bê tông giáp ranh giữa các bên. Sau đó bà Thu có sang nhượng lại cho bà một phần đất, cũng sử dụng cột giáp ranh trước đó. Bà cam đoan từ trước đến nay bà không di dời cột mốc này và hiện nay phần đất của bà cũng chỉ đủ diện tích 140m² theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp. Hiện nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Các tứ cận giáp ranh phần đất của bà đều thừa nhận cột mốc này.

Toà án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tiến hành hòa giải, công bố chứng cứ nhưng các đương sự không thống nhất phương án giải quyết, bị đơn không có yêu cầu phản tố nên vụ án được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay, Chủ tọa phiên tòa đã giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự nghe rõ quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa. Đương sự nhiều lần nói rõ quan điểm: đương sự tín nhiệm Hội đồng xét xử. Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự không quy định quyền của đương sự là được ghi âm diễn biến phiên tòa. Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày. Nguyên đơn khởi kiện bà Trần Thị TH do bà TH là người trực tiếp đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không kiện ông Đào Anh Tuấn là chồng bà TH. Nguyên đơn yêu cầu nhận đất, không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn không phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án nêu trên là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa cá nhân với cá nhân là đúng quy định Pháp luật dân sự. Việc giải quyết và chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định pháp luật. Việc Tòa án triệu tập và tham gia phiên tòa của những người tham gia tố tụng là đúng với qui định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất của nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng không đủ theo diện tích đất so với phần đất nguyên đơn và bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên theo sơ đồ hiện trạng số 2134/ĐC ngày 16/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy thể hiện đường thẳng kéo dài từ mép lộ bên trái đường đất vào phần đất bà TH có chiều dài

31,50m. Theo sơ đồ hiện trạng thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà TH thì phần đất bà TH sử dụng chiều dài từ đất đến mép lộ là 30.50m, đường đất có chiều ngang 05m. Như vậy phần đất bà TH sử dụng bị lệch 01m vào phía trong so với đường đất. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông H buộc bà TH di dời cột mốc ra phía đường đất 1m là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không phản tố nên không đặt ra xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất bị đơn lấn chiếm nên xác định đây là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” giữa cá nhân với cá nhân thuộc ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Việt H khởi kiện cho rằng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03631/QSDD ngày 15/5/2003, phần đất có diện tích 510m². Tuy nhiên hiện nay bà Trần Thị TH lấn chiếm của ông chiều ngang 01m, chiều dài 14m, tổng cộng 14m². Hiện nay ông yêu cầu bà TH trả lại phần đất lấn chiếm cho ông bằng cách di dời cột mốc về đúng vị trí cột mốc được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy đo đạc cắm mốc ngày 18/10/2016 và ngày 28/10/2016 lập bảng trích hiện trạng Tòa ra quyết định hòa giải thành số 04/2017/QĐST- DS ngày 09/01/2017. Theo trích đo hiện trạng ngày 28/10/2016 tại thực địa tính cả đường đất vào hết đất bà TH cạnh giáp với đất ông Tăng Đức Anh là 46,5m nhưng theo giấy chủ quyền đất của bà Trần Thị TH là 45,5m. Yêu cầu Tòa đo đạc lại, lập bản vẽ hiện trạng trước khi giải quyết án. Bị đơn bà Trần Thị TH không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H do bà sử dụng đất đúng diện tích. Các tứ cận giáp ranh phần đất của bà đều thừa nhận cột mốc này.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã nhiều lần tiến hành thành lập đoàn đo đạc giám định theo quy định. Các lần không đo đạc được, đoàn đo đạc đều lập biên bản cụ thể. Đến lần đo đạc vào ngày 12/9/2019 Đoàn đo đạc mới tiến hành đo vẽ được. Trên cơ sở kết quả đo đạc, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy ban hành sơ đồ hiện trạng số 2134/ĐC ngày 16/10/2019. Theo đó ghi nhận cụ thể hiện trạng thực tế phần đất các bên đang sử dụng.

[3] Theo ghi nhận trong sơ đồ hiện trạng nêu trên thì phần đất của nguyên đơn được thể hiện tại thửa thửa 60, tờ bản đồ số 122, đất tọa lạc tại đường Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, diện tích đất nguyên đơn sử dụng thực tế là 495,80m². Trong khi quyền sử dụng đất của nguyên đơn được giấy chứng nhận có diện tích 510m², nguyên đơn sử dụng thiếu 14,2m². Phần đất bị đơn bà Trần Thị TH sử dụng được Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H00387/AT ngày 03/3/2005, diện tích 140m², đường đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.00m, đường thẳng nối từ mép trái đường đất đến phần đất của bà TH có chiều dài lần từ trái sang phải (nhìn từ phía đường đất vào) lần lượt là 30.50m và 41.00m. Theo sơ đồ hiện trạng 2134/ĐC thì phần đất bị đơn sử dụng là 123,90m², bị đơn sử dụng thiếu 16,1m². Như vậy theo kết quả đo đạc được thể hiện theo sơ đồ hiện trạng thì phần đất thực tế nguyên đơn và bị đơn sử dụng đều không đủ theo như diện tích các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên căn cứ vào hình thể, vị trí phần đất bị đơn sử dụng được thể hiện trong bản vẽ hiện trạng thì đường kéo dài từ mép lộ bên trái đường đất vào phần đất bị đơn bà Trần Thị TH có chiều dài 30,15m, cộng thêm mép lộ 1,35m tính từ hẻm hiện hữu 5m. Tổng chiều dài đường thẳng này là 31,5m. Như vậy phần đất bà TH sử dụng bị lệch 01m vào phía trong so với đường đất. Do đó yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết H buộc bà Trần Thị TH di dời cột mốc ra phía đường đất 1m là có cơ sở. Theo sơ đồ hiện trạng 2134/ĐC thể hiện vị trí B các bên tranh chấp có chiều ngang 1.15m, chiều dài 14m, diện tích 16.10m² nhưng theo yêu cầu và phạm vi khởi kiện của nguyên đơn thì chỉ buộc bị đơn di dời các cột mốc cách cột mốc cũ 1m về phía đất bà TH, hướng ra đường đất là phù hợp.

Đối với phần đất tại vị trí C thể hiện trong bản vẽ hiện trạng, do buộc bà TH di dời cột mốc ra ngoài 1m nên phần đất nội bộ này thuộc quyền sử dụng của ông H, có diện tích 1m x 2,75m = 2,75m². Các bên tiến hành chỉnh lý biến động khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn không phản tố nên không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này, tách ra giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu và có đủ cơ sở chứng minh.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Án phí dân sự sơ thẩm căn cứ vào biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 12/9/2019, giá trị tài sản tranh chấp là 225.000 đồng/m². Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 3.150.000 đồng. Đây là căn cứ để đương sự có nghĩa vụ nộp án phí theo quy định.

- Về chi phí giám định: tổng chi phí giám định, định giá tài sản tranh chấp là 1.600.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp thuận nên bị đơn phải chịu chi phí giám định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 70, Điều 91, Điều 93, Điều 97, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 264, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự.

- Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Viết H đối với bị đơn bà Trần Thị TH. Buộc bà Trần Thị TH phải di dời các cột mốc cách các cột mốc cũ 1m về hướng đường đất, trả lại phần đất lấn chiếm của ông Nguyễn Viết H có diện tích $1 \times 14 \text{m} = 14 \text{m}^2$. Phần đất tại vị trí C thể hiện trong bản vẽ hiện trạng số 2134/ĐC ngày 16/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Viết H, có diện tích $1 \text{m} \times 2,75 \text{m} = 2,75 \text{m}^2$. Các bên tiến hành chỉnh lý biên động khi án có hiệu lực pháp luật. (*Đính kèm sơ đồ hiện trạng*).

Tách các yêu cầu của đương sự có liên quan đến tranh chấp này giải quyết thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu và có đủ cơ sở chứng minh.

2. Về chi phí đo đạc giám định: bị đơn phải nộp 1.600.000 đồng phí đo đạc giám định. Nguyên đơn đã nộp, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 1.600.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007256 ngày 27/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

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 6,7 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:

- VKSND QBT; VKSND TPCT
- Sở Tư pháp TPCT
- TAND TPCT
- Chi cục THADS QBT
- Đương sự
- Lưu HS

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

Phùng Kim Toan