

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Bản án số: 11/2023/DS-ST
Ngày: 13 - 01 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Lê Quốc Nin - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 372/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1950 (Có mặt)

Bà Đoàn Thị Thanh Th, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Số X, đường Y, khóm Z, phường 1, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Mỹ P, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Địa chỉ tạm trú: khóm 1, phường TT, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; nơi đăng ký thường ký: Số A, đường B, phường C, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hoàng V, Sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1975 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số XX đường QT, khóm YY, phường ZZ, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa thể hiện như sau:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh Th thống nhất trình bày:*

Năm 2018, vợ chồng ông K và bà Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Bích H phần đất có chiều ngang 08m, chiều dài 76m, tổng diện tích 608m^2 , đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018, khi nhận chuyển nhượng có cơ quan chức năng tiến hành đo đạc và trên đất đã có cọc sắt 4 trụ đá làm ranh từ trước. Đến năm 2019, sau khi phát quan bụi rậm để xây dựng nhà thì ông K căng dây từ trụ đá phía trước đến trụ đá phía sau mới phát hiện một phần căn nhà bà Nguyễn Mỹ P nằm trong phần đất của ông K, bà Th nên phát sinh tranh chấp. Tòa án thành phố Cà Mau và Tòa án tỉnh Cà Mau đã giải quyết tranh chấp và bản án đã có hiệu lực pháp luật. Đến đầu năm 2021, sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án trước đây thì bà P tiếp tục xây thêm bức tường (cao khoảng 01m) nối liền từ vách nhà bà P đến trụ đá phía sau lấn qua đất của ông K, bà Th theo đo đạc thực tế diện tích $10,3\text{m}^2$ ngoài phần đất đã tranh chấp trước đây. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần tường rào trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là $10,3\text{m}^2$.

** Bị đơn bà Nguyễn Mỹ P trình bày:*

Đối với bức tường rào trên phần đất tranh chấp bà P xây dựng từ khoảng tháng 01/2021. Bà P xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn, đất của bà P trên thực tế có chiều ngang bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp buộc bà tháo dỡ hàng rào đã xây trả đất thì bà tự di dời và không yêu cầu bồi thường đối với tường rào đã xây.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Bích H thống nhất trình bày:*

Năm 2018 thì ông V, bà H có chuyển nhượng cho ông K, bà Th phần đất có diện tích 608m^2 , ngang 8m x dài 76m. Khi ông V bà H nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng lại cho ông K, bà Th thì đều có đo đạc thực tế và có sẵn 4 trụ đá làm ranh. Diện tích được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đúng với diện tích được đo đạc thực tế là 608m^2 (ngang 8m, dài 76m). Ông V, bà H xác định khi chuyển nhượng phần đất cho ông K, bà Th thì đã có bàn giao đất và đo đạc đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc chuyển nhượng đất cho ông K, bà Th đã hoàn tất. Theo ông V, bà H xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế $10,3\text{m}^2$ thuộc phần đất ông, bà đã chuyển nhượng cho ông K, bà Th. Nay ông V, bà H không còn liên quan đến phần đất tranh chấp nên xin từ chối tham gia tố tụng, yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, ông K, bà Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn tháo dỡ tường rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc có diện tích $10,3\text{m}^2$.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp thể hiện đất nguyên đơn quản lý sử dụng có diện tích nhỏ hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà P cho rằng đất của bà bị thiếu nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ tường rào để trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc có diện tích 10,3m².

Về án phí và chi phí tố tụng bà P phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ những chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Mỹ P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Bích H yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Thanh Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Mỹ P tháo dỡ tường rào (dài 31,69m) trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 10,3m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp khóm 1, phường TT, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí thể hiện tại bản vẽ ngày 13/6/2022 của Công ty TNHH MTV Môi trường Dâng Phong có các cạnh, vị trí như sau: Cạnh ngang hướng Tây giáp nhà bà Nguyễn Mỹ P (đoạn 5 - 7) dài 0,65m; cạnh ngang hướng Nam giáp đất còn lại của ông K, bà Th (đoạn 6 - 7) dài 31,69m; cạnh ngang hướng Bắc giáp đất còn lại của bà Nguyễn Mỹ P (đoạn 5 - 6) dài 31,68m.

[4] Xét nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng vào năm 2018 của ông Lê Hoàng V và bà Nguyễn Thị Bích H phần đất có diện tích 608m², đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có sẵn 04 trụ đá (phía trước mặt tiền 02 trụ, phía sau hậu 02 trụ) để làm ranh. Khi ông V, bà H giao đất cho nguyên đơn có đo đạc trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác định khi nhận đất đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi căng dây thẳng thì phát hiện một

phần căn nhà của bà P nằm trong phần đất của nguyên đơn nên có khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất đã lấn chiếm. Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và Bản án dân sự phúc thẩm số 297/2020/DS-PT ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà Th vì lý do căn nhà của bà P đã được xây cất kiên cố trước khi ông K, bà Th nhận chuyển nhượng đất từ ông V, bà H và từ khi ông K, bà Th nhận chuyển nhượng phần đất đến nay bà P không xây dựng, sửa chữa, coi nói gì thêm nên xác định bà P không lấn đất. Đến năm 2021 bà P tiếp tục xây thêm bức tường (cao khoảng 01m) nối liền từ vách nhà bà P đến trụ đá phía sau hậu dẫn đến phát sinh tranh chấp đất theo đo đạc thực tế diện tích 10,3m² là ngoài phần đất tranh chấp đã được giải quyết trước đây.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy: Xét về diện tích đất của nguyên đơn đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế ít hơn so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, bị đơn là bà P cho rằng diện tích đất của bà có thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án bà P không tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc nên không có căn cứ xác định diện tích đất của bà P thực tế quản lý sử dụng là bao nhiêu, từ đó không có cơ sở xác định đất của bà P bị thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Mặt khác, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đều thể hiện hình thể phần đất các bên có ranh là đường thẳng, hiện trạng phần đất ông K nhận chuyển nhượng từ ông V, bà H đã có sẵn 04 trụ đá từ trước đến nay vẫn còn hiện hữu, trong đó có 03 trụ đá làm ranh với bà P các bên đều thống nhất không có ý kiến. Hiện trạng căn nhà bà P đã xây cất kiên cố trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng và bà P không xây dựng, sửa chữa, coi nói thêm nên Tòa án nhân dân hai cấp xác định phần nhà bà P đã xây không lấn đất, tuy nhiên sau khi xét xử phúc thẩm đến khoảng tháng 01/2021 bà P mới tiến hành xây dựng thêm bức tường nối dài từ vách tường nhà bà đến trụ đá phía sau là đã phá vỡ hiện trạng trước đây. Do đó, có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông K, bà Th.

Từ những phân tích trên nhận thấy ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Thanh Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Mỹ P tháo dỡ bức tường rào trả lại hiện trạng phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 10,3m² thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với bức tường do bà P xây dựng, do bà P không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 7.731.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà P phải thanh toán lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 100, 166, 203 của Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh Th.

Buộc bà Nguyễn Mỹ P tháo dỡ tường rào có chiều dài 31,69m để trả lại cho ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh Th phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 10,3m² thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Mỹ P thanh toán cho ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh Th chi phí đo đạc là 7.731.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Thanh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Mỹ P không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Mỹ P phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Thanh Th không phải chịu án phí. Ông K, bà Th được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 nên không xem xét việc nhận lại án phí.

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, 7a, 7b 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.

Các nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận hoặc bản án được niêm yết công khai.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- THA dân sự TPCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Hàng Bích Trâm

