

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 27/2021/DS-ST

Ngày 21 - 10 - 2021

V/v Tranh chấp nương thoát nước
và hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng

Ông Nguyễn Trần Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Thêm - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2020 về "Tranh chấp nương thoát nước và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 54/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Hồng T và bà Lê Ngọc A; cùng cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Hồng T: Bà Lê Ngọc A; cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020). (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T1 và Lê Thị L; cùng cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị L: Ông Nguyễn Thanh T1, cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020). (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Hữu T2

2. Bà Văn Thị H

Cùng cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông Truyền và bà Hạnh: Bà Huỳnh Thị Anh T3; cư trú tại: Phường A, quận K, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2020). (Vắng mặt).

3. Bà Lâm Thị Ánh H (Vắng mặt)

4. Ông Huỳnh Công D (Vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Võ Hoài T4; cư trú tại: Phường B, quận K, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02, Đại lộ Hòa Bình, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Ngọc A đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Hồng T trình bày:

Phần đất tranh chấp là mương thoát nước công cộng để cho các hộ dân cùng sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L đã tự ý lấn chiếm và san lấp mương, không cho các hộ dân sử dụng. Đồng thời, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần diện tích mương công cộng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại phần quyền sử dụng đất đối với phần mương thoát nước công cộng mà bị đơn đã lấn chiếm và buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất có kích thước 14,3m x 0,5m, tổng diện tích là 7,15m²; yêu cầu bị đơn tháo gỡ đường ống hơi hầm cầu rút về đất của bị đơn để trả lại không gian cho gia đình nguyên đơn; đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số: 5401060979 (Hồ sơ gốc: 79/2001) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp ngày 16/10/2001 cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị L trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp 16/10/2001 cho bị đơn là hợp pháp. Bị đơn không có lấn chiếm đất như nguyên đơn trình bày nên không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn có một đoạn có đường thoát nước công cộng giáp các hộ xung quanh phía bên trái từ trước nhìn vào nhà ông T1. Theo các hộ dân khu vực và Ủy ban nhân dân phường Thới Bình thì đường thoát nước công cộng là tự làm và đặt ngầm dưới đất trên phần đất của

ông T1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Ánh H, Văn Thị H, ông Huỳnh Hữu T2, Huỳnh Công D, Võ Hoài T4 thống nhất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định, xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền, tư cách đương sự, trình tự, thủ tục trong thu thập chứng cứ. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Theo hình thể thửa đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bị đơn thì cống thoát nước và một phần đất trống từ cống thoát nước kéo dài ra hẻm (tương ứng vị trí B của Bản trích đo địa chính số 13 ngày 20/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường) nằm ngoài giấy chứng nhận. Ngoài ra, hình thể thửa đất của bị đơn, bà Hồng và ông Truyền đều thể hiện cống thoát nước tồn tại ngoài giấy chứng nhận và tiếp giáp với thửa đất của bị đơn. Tại biên bản họp dân ngày 22/6/2000, tờ tường trình về nguồn gốc nhà ở - đất ở ngày 04/7/2000 của bị đơn, chính quyền địa phương xác nhận nhà không vi phạm lộ giới và mương thoát nước công cộng. Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế của bị đơn tăng lên 2,2m² so với diện tích trong giấy được cấp, tương ứng diện tích đất tranh chấp tại vị trí B. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp tại vị trí B là mương thoát nước công cộng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại mương thoát nước công cộng cho các hộ dân cùng sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên mương thoát nước gồm ống hơi hầm cầu và mái hiên là chưa phù hợp, bởi lẽ các công trình xây dựng này không ảnh hưởng đến việc sử dụng mương thoát nước của các hộ dân và nếu tháo dỡ thì sẽ ảnh hưởng đến căn nhà của bị đơn. Đối với phần đất tại vị trí A là thuộc quyền sử dụng của bị đơn và theo Công văn số 996/STTMT-TTr ngày 09/4/2020 xác định việc cấp giấy chứng nhận cho bị đơn là đúng quy định nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích này và hủy giấy chứng nhận cấp cho bị đơn là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất đối với phần mương thoát nước công cộng, buộc bị đơn tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất tranh chấp,

tháo gỡ đường ống hơi hầm cầu rút về đất của bị đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở được cấp cho bị đơn. Xét thấy, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp nương thoát nước và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại Điều 26, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lâm Thị Ánh H, ông Huỳnh Công D, ông Võ Hoài T4, bà Huỳnh Thị Anh T3, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về nội dung vụ án:

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401060979 (Hồ sơ gốc: 79/2001) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/10/2001 cho bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L có thể hiện đường nương thoát nước với chiều rộng 0,3m và chiều dài 5,25m, tuy nhiên, đối với phần phía trước giáp hẻm dài 2,8m thì không thể hiện nương thoát nước theo mặt bằng vị trí này là không đúng. Bởi lẽ, đường thoát nước này đã tồn tại trước khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận (được thể hiện trong hồ sơ cấp giấy đất cho đương sự) và nó dẫn nước thải sinh hoạt cho 04 hộ (gồm hộ nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) theo đường cống thoát nước ra hố ga được đặt phía trước nhà bị đơn. Thực tế hiện tại, phần đất giáp với chiều dài 2,8m thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là có đường thoát nước phía dưới, nhưng do đã lâu không được tu sửa cũng như không đủ kích thước để thoát nước cho các hộ nên thường xuyên bị tắc, gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến sức khỏe và đời sống của các hộ này. Do đó, họ muốn thay thế bằng ống thoát nước khác nhưng bị đơn cho rằng thuộc phần đất của mình và ngăn cản dẫn đến phát sinh tranh chấp. Như vậy, việc xác định phần đất tiếp giáp chiều dài 2,8m ra đến hố ga phía trước thuộc quyền sử dụng đất cho bị đơn là nương thoát nước công cộng. Lẽ ra, tại sơ đồ mặt bằng vị trí giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bị đơn phải thể hiện phần cống thoát nước dài hết cạnh trái nhà đất của bị đơn đến hố ga phía trước nhà mới phù hợp.

Qua xem xét, thẩm định thực tế thì phần diện tích có chiều dài 2,8m thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bị đơn tiếp giáp phía sau nhà và đất của bà Lâm Thị Ánh H và ông Huỳnh Công D. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401060422 (Hồ sơ số: 22/99) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Danh và bà Hồng vào ngày 10/03/1999 (được cấp giấy trước bị đơn) thể hiện phía sau giáp với phần vách trái nhà và đất của bị đơn là có phần rãnh thoát nước rộng 0,5m. Đồng thời, tại Bản đồ hiện trạng vị trí và biên bản xác minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Ánh H ngày 11/11/1995 (Bút lục 10, 11), đều thể hiện có rãnh thoát nước công cộng rộng 0,5m phía sau. Hơn nữa, phần nương thoát nước công cộng này thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401060616 (Hồ sơ gốc: 16/2000) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Huỳnh Hữu T2 và bà Văn Thị H ngày 18/7/2000; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401061578 (Hồ sơ gốc: 78/2000) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp cho ông Phan Hồng T, bà Lê Ngọc A ngày 27/01/2003.

Từ đó cho thấy, phần đất tranh chấp có diện tích 2,0m² tại vị trí B của Bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 20/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường là mương thoát nước công cộng. Tuy nhiên, hiện nay bị đơn đã sử dụng luôn phần đất này, không cho nguyên đơn và các hộ dân liên quan sử dụng chung đã gây ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của các hộ dân. Do đó, cần thiết buộc bị đơn phải trả lại phần đất này cho các hộ dân cùng sử dụng.

Đối với phần đất có diện tích 17,3m² tại vị trí A của Bản trích đo địa chính, đây là phần đất mà bị đơn đang sử dụng và nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bị đơn. Ngoài ra, theo Công văn số 996/STTMT-TTr ngày 09/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bị đơn là đúng quy định. Bị đơn là người sử dụng hợp pháp phần đất này nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tại vị trí này là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bị đơn:

Xét thấy, tuy giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn không thể hiện rãnh thoát nước công cộng tại phần phía trước giáp hẻm dài 2,8m nhưng không có cấp trù lên phần diện tích mương thoát nước. Vì vậy, không có cơ sở để xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bị đơn theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận của bị đơn cho đúng với diện tích thực tế (sau khi đã trừ 2.0m² tại vị trí B).

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2020 thể hiện trên phần mương thoát nước có ống hơi hầm tự hoại 60: 0,4m và một phần mái hiên tole, xà gồ gỗ 1,6m của bị đơn, phần xây dựng này không nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và không ảnh hưởng đến việc sử dụng đường thoát nước chung của các hộ dân lân cận nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các công trình xây dựng này là chưa có căn cứ.

Từ những phân tích trên, chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu án phí là 300.000 đồng.

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát như đã nêu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 155, Điều 160, Điều 163 và Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 26, Điều 37, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hồng T và bà Lê Ngọc A.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L phải trả lại phần đất tranh chấp là mảnh thoát nước công cộng có diện tích 2.0m², vị trí B của bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 20/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho các hộ dân cùng sử dụng chung.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo gỡ đường ống hơi hầm cầu rút về đất của bị đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401060979 (Hồ sơ gốc: 79/2001) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/10/2001 cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 5401060979 (Hồ sơ gốc: 79/2001) do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/10/2001 cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L cho đúng với diện tích thực tế (sau khi đã trừ 2.0m² tại vị trí B của Bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT ngày 20/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí qua các lần xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí. Bà Lê Ngọc A đã tạm ứng xong nên bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho bà Lê Ngọc A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Hồng T và bà Lê Ngọc A phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 000717 ngày 18/12/2018 và biên lai thu số 000836 ngày 14/02/2019 do Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều đã thu nên ông T và bà A được nhận lại 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Thanh T1 và bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được

niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

“Trong 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Cục THADS TPCT;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Bình