

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN C  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 35/2020/DSST

Ngày: 24/9/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**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:* Ông (Bà) Trần Thị Thanh Giang

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông (Bà) Bùi Thanh Trí

2. Ông (Bà) Phạm Thanh Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông (Bà) Trần Thị Bích Trương- Thư ký Tòa án nhân dân quận C

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông (Bà) Lê Văn Quốc -Kiểm sát viên.

**Trong ngày** 24 tháng 9 **năm 2020** tại Tòa án nhân dân quận C, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thụ lý số 299/2018/TLST-DS ngày 06/12/2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **94/2020/QĐXX-ST** ngày 23 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Ông **Lại Thế H** sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: đường H, Khu vực A, Phường.B, Quận.C, Thành phố Cần Thơ.

\* Bị đơn: Ông **Từ Văn S** sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực A, Phường B, Quận C, Thành phố Cần Thơ.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Bà Cao Thị H, bà Từ Thị Thu T, bà Từ Thị Trường A.**

Địa chỉ: Khu vực A, Phường B, Quận C, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của Bà H, Bà T, Bà A: Ông Từ Văn S ( văn bản ủy quyền ngày 19/9/2020). Có mặt

4. **Ngân hàng T** ( có đơn xin vắng mặt đề ngày 27/8/2020 )

Chi nhánh Cần Thơ - Phòng giao dịch C: Quốc lộ 1A, KV Yên Hạ, phường L, quận C, TP. Cần Thơ, L, C, Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

\* **Nguyên đơn – ông Lại Thế H trình bày:**

Năm 2014 nguyên đơn có mua phần đất 169,8 m<sup>2</sup> của bà Trần Thị Thu T và được UBND quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01414 ngày 15/8/2014.

Đến năm 2018, ông Từ Văn S có mua phần đất liền kề của bà Trần Thị Thu N, sau đó ông S cất nhà thì nguyên đơn phát hiện lấn sang phần đất của nguyên đơn theo kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính số 150-2019 ngày 17/02/2020 là 5,5m<sup>2</sup>

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Từ Văn S trả lại cho nguyên đơn phần đất đã lấn chiếm.

**\* Bị đơn ông Từ Văn S trình bày:**

Ngày 02/10/2017, bị đơn có mua miếng đất của bà Trần Thị Thu N phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00904 do UBND quận C cấp ngày 02/4/2009 cho bà Trần Thị Thu N, được điều chỉnh sang tên bị đơn ngày 29/11/2017, chiều ngang mặt trước là 05m, chiều ngang mặt sau phần đất của bị đơn là 05m.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông H bị đơn đồng ý trả lại phần đất giáp ranh với đất của ông H nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00904 do UBND quận C cấp ngày 02/4/2009, được điều chỉnh sang tên bị đơn ngày 29/11/2017, cụ thể là 5,5m<sup>2</sup> (ngang mặt trước 0,32m, ngang mặt sau là 0,3m, chiều dài hết thửa đất) theo mảnh trích đo địa chính số 150-2019 ngày 09/7/2019.

Bị đơn có thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00904 do UBND quận C cấp ngày 02/4/2009, được điều chỉnh sang tên bị đơn ngày 29/11/2017 cho Ngân hàng T – Chi nhánh Cần Thơ - Phòng giao dịch C để vay tiền, không liên quan gì đến phần đất tranh chấp ngoài giấy chứng nhận, hơn nữa bị đơn đã đồng ý trả cho ông H phần đất tranh chấp nên đề nghị Tòa án không hòa giải nữa mà đưa vụ án ra xét xử.

Vụ việc hòa giải không thành nên đưa ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 5,5m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế. Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu- xin rút phần yêu cầu đối với việc yêu cầu bị đơn phải trả 2.5m<sup>2</sup> như đơn khởi kiện. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như của HĐXX ngày hôm nay là đúng trình tự thủ tục luật định. Tuy nhiên, về phần đưa vụ án ra xét xử là trễ hạn theo quy định.

+ Về nội dung vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu 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, sau khi nghe các bên tranh luận, Hội đồng xét xử xét thấy:

\* Về thủ tục tố tụng: Do nguyên đơn cho rằng, bị đơn có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả đất. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án nhân dân quận C thụ lý và giải quyết theo quy định tại các điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

\* Về nội dung tranh chấp:

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 5.5m (ngang mặt trước 0,32m, ngang mặt sau là 0,3m, chiều dài hết thửa đất) theo mảnh trích đo địa chính số 150-2019 ngày 09/7/2019.

1.1. Phần đất của các đương sự đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01414 ngày 15/8/2014 và bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00904 do UBND quận C cấp ngày 02/4/2009, được điều chỉnh sang tên bị đơn ngày 29/11/2017*). Cho đến nay, không có ai khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự. Đồng thời, tại văn bản số 1054/UBND ngày 11/6/2020 của UBND đã xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là đúng quy định.

1.2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của hai đương sự có diện tích cụ thể như sau:

- Nguyên đơn: Ngang trước 8.50m; ngang sau 8.50m (tổng cộng là 169.8m<sup>2</sup>)
- Bị đơn: Ngang trước 5m; ngang sau 5m.

Quá trình thẩm định đo đạc, thì diện tích các cạnh thực tế sử dụng của các đương sự được xác định cụ thể như sau:

- Nguyên đơn: Ngang trước 8.18m; ngang sau 8m20
- Bị đơn: Ngang trước 5.32m; ngang sau 5.3m

Như vậy, đất của nguyên đơn sử dụng thiếu và đất của bị đơn sử dụng dư 5.5m.

1.3. Quá trình giải quyết, phía bị đơn không nhất quán về ý kiến đối với việc tranh chấp: Tại các biên bản lấy khai hòa giải theo bút lục 189, 188, 187, 61 thì bị đơn không đồng ý trả đất tranh chấp cho nguyên đơn. Tại biên bản hòa giải ngày 23/7/2020, thì bị đơn đồng ý trả lại phần tranh chấp đất cho nguyên đơn; Đến tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn.

1.4. Bị đơn cho rằng, phần đất tranh chấp là của một người khác, không phải của nguyên đơn. Nhưng, theo công văn số 1054/UBND ngày 11/6/2020 của UBND quận C xác nhận, thì giữa hai phần đất của các đương sự không có phần đất trống nào (bút lục 177)

Từ những lý do trên, HĐXX xét thấy cần buộc bị đơn tháo dỡ di dời vật kiến trúc và hoàn trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là phù hợp.

[2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với diện tích 2.5m<sup>2</sup> đất tranh chấp. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái quy định pháp luật. HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí, lệ phí:

Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Về lệ phí thẩm định đo đạc và định giá: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu 9.070.000đ. Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn đã tạm ứng trước, nên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 9.070.000đ cho nguyên đơn ở giai đoạn thi hành án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: - Điều 26, 35, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 252, 253, 584, 585, 590, 592 Bộ luật dân sự 2015

- Điều 132, 203 Luật đất đai 2013

- Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

#### **Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo dỡ di dời vật kiến trúc và trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 5,5m<sup>2</sup> (ngang mặt trước 0,32m, ngang mặt sau là 0,3m, chiều dài hết thửa đất - theo mảnh trích đo địa chính số 48 -2020 ngày 17/02/2020).

[2]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu- phần yêu cầu đối với diện tích 2.5m<sup>2</sup> đất tranh chấp.

[3]. Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Về lệ phí thẩm định đo đạc và định giá: Bị đơn phải chịu 9.070.000đ. Do nguyên đơn đã tạm ứng trước, nên bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 9.070.000đ cho nguyên đơn ở giai đoạn thi hành án.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006911 ngày 29/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận C.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án; 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 để yêu cầu Tòa cấp trên xét 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, người phải thi hành án 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
- TAND TP. Cần Thơ
- VKSND Q. C
- Chi cục THA Q.C
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Thanh Giang**



