TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 152/2024/DS –ST
Ngày: 16 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp QSD đất là ranh đất và yêu cầu BTTH"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Hoàng Long**

2. Bà **Trần Thị Minh Hiền**

- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:

Ông **Phạm Văn Tú** - Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2024/TLST- DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 577/2024/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1968. (Có mặt)

2/ Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1970. (Có mặt)

3/ Ông **Đặng Thanh T**, sinh năm 1990.

4/ Ông **Đặng Thanh T**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới Bình 2, xã Thới X, huyện C, thành phố C.

Ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T, ông Đặng Thanh T ủy quyền cho:

1/ Ông **Phan Thanh H**, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 8 B2, xã Thuận Hòa, huyện An M, tỉnh Kiên G.

2/ Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Thuận, thị trấn C, huyện C, thành phố C.

Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021.

Bị đơn: Ông **Đoàn Văn K**, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp Đông Thới, xã Đ, huyện T, thành phố C.

Ông **Đoàn Văn K** ủy quyền cho ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 209 ấp Cống Đôi, xã Hồ Đắc K, huyện Châu T, tỉnh S. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Đặng Văn L**, sinh năm 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Bình 2, xã Thới X, huyện C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn yêu cầu ông Đoàn Văn K trả lại phần diện tích 1.075,7 m^2 tại vị trí A và B của bản trích đo địa chính thuộc số thửa 460 và 461, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu ông K bồi thường thiệt hại do không canh tác được diện tích 1.075,7 m^2 thời gian yêu cầu 10 năm với số tiền là 40.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn trình bày: Nguyên vào ngày 04/8/2003 cha của ông Đặng Văn H, Đặng Thanh T, Lê Thị S, Đặng Thanh T là ông Bính chết, khi còn sống có cho ông Đặng Văn H và Đặng Văn L mỗi người một phần đất, phần hiện tích của ông Đặng Văn H là 28.500 m^2 loại đất LUC, tại thửa số 460 và 461 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ và phần của ông Đặng Văn L là 10.000 m^2 tại thửa đất số 383 nhưng giấy đất vẫn còn ông Đặng Văn Bính đứng tên. Vào năm 2013 ông Đặng Văn L có chuyển nhượng cho gia đình ông K toàn bộ phần đất tại thửa 383. Từ năm 2013 đến nay gia đình ông K lợi dụng việc mua đất của ông L tại thửa 383 và thửa 384 đất gốc của ông K liền ranh đất với ông H cho nên dễ dàng lấn chiếm tổng diện tích là: 3.109,6 m^2. Nhiều năm liền ông có đến yêu cầu ông K đo đất và trả lại cho ông nhưng ông K cố tình né tránh và sau đó có trình báo với chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết. Sau khi có kết quả trích đo địa chính thì đất của phía nguyên đơn nếu chưa tính diện tích tranh chấp chênh lệch giảm 808,2 m^2. Tuy nhiên, diện tích tại thửa 460 và thửa 461 có sự nhầm lẫn về diện tích thực tế, yêu cầu Tòa án kiến nghị điều chỉnh diện tích thực tế tại thửa 460 và thửa 461. Nay phía nguyên đơn yêu cầu được hưởng và sử dụng phần diện tích tương đương 1.075,7 m^2 thuộc vị trí tranh chấp A và B thuộc một phần thửa 460 và thửa 461.

Phía bị đơn có yêu cầu phản tố được sử dụng diện tích tăng thêm 808,2 m^2 thuộc phần diện tích 1.912, 7 m^2 đất 2L (tại vị trí A của bản tích đo địa chính) và diện tích 442,8 m^2 đất 2L (tại vị trí B của bản tích đo địa chính) thuộc thửa 384, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn K trình bày: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.109,6 m^2 đất thuộc thửa 460 và 461, tờ bản đồ số 02. Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ, theo kết quả đo đạc thẩm định và bản trích đo địa chính ngày 06/4/2024 thì phần đất tranh chấp do phía nguyên đơn tự

chỉ ranh thì phần tranh chấp lại nằm trong thửa 384 của ông K chứ không phải thửa 460, 461 như nguyên đơn đã khởi kiện ban đầu. Như vậy thửa 384 của ông K không nằm trong phần tranh chấp mà nguyên đơn đã khởi kiện. Mặt khác, theo bản vẽ trích đo địa chính thì phần tranh chấp theo nguyên đơn tự chỉ gồm hai phần (A) và (B), hai phần này thì hoàn toàn nằm trong thửa 384 của ông K, mà thửa 384 ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 và ông K sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Hai phần nguyên đơn tự chỉ ranh tranh chấp (A) = 1.912,7m^2 + (B) = 442,8m^2, tổng diện tích 2.355,5 m^2 . Trong khi đó thửa 384 của ông K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.290m^2 nhưng theo số đo thẩm định thực tế là 12.742,7m^2, cộng hai phần tranh chấp (A) và (B) là 2.355,5m^2 = 15.098,2m^2. Nếu so sánh theo diện tích được cấp giấy chứng nhận là 14.290m^2 và diện tích đo thẩm định thực tế thì thửa 384 nhiều hơn 808,2m^2, xác định diện tích phần (A), (B) là hoàn toàn nằm trong thửa 384 của ông K. Vì vậy ông K có đơn yêu cầu phản tố được hưởng phần diện tích tại vị trí A và B theo bản trích đo địa chính và yêu cầu được công nhận phần diện tích tăng thêm 808,2 m^2.

Ông Đặng Văn L (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày: Ông là con ruột của ông Đặng Văn Bính và là anh ruột của ông Đặng Văn H. Ông có thửa đất 383 diện 7,5 công tầm lớn tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất tại thửa 383 là cha của ông tặng cho khoảng 20 năm, khi tặng cho không có làm giấy tờ mà chỉ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2023 ông chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn K 10.000 m^2 với giá 55.000.000 đồng/công với số tiền 385.000.000 đồng đã nhận đủ số tiền 385.000.000 đồng từ ông K. Khi chuyển nhượng giữa ông và ông K không có làm văn bản hay giấy tờ gì. Ông xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện thành một vụ kiện khác. Khi chuyển nhượng có chỉ ranh cho ông K, có mặt ông H nhưng không có làm giấy tờ gì.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu phản tố của phía bị đơn là có cơ sở chấp nhận (kèm theo bài phát biểu).

+ Kiến nghị: Tòa án khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp quyền sử dụng đất là ranh đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

[2] Qua kết quả tranh tụng tại phiên toà thể hiện hộ ông Đặng Văn H sử dụng thửa đất số 460 và thửa 461; ông Đoàn Văn K sử dụng thửa đất 384, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần

Thơ. Nguồn gốc đất tại thửa 460 và 461 là của hộ ông Đặng Văn Bính (ông Bính là cha ruột ông H) tách thửa quyển quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn H từ thửa 383. Phần còn lại của thửa 383 phía ông Đặng Văn L được ông Bính tặng cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau đó, ông L đã chuyển nhượng phần diện tích còn lại của thửa 383 cho ông Đoàn Văn K hiện ông K đang canh tác và ông K với ông L cũng chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đối với phần diện tích thửa 383 với thửa 460, 461 và 384 các đương sự không có tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[3] Tại phiên tòa phía nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả lại diện tích 1,075,7 m^2 đất 2L (tại vị trí A, B của bản tích đo địa chính) thuộc thửa 460, 461, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Phía bị đơn có yêu cầu phản tố diện tích tại 442,8 m^2 và 1.912,7 m^2 thuộc thửa 384. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Hiện trạng sử dụng thực tế được ông Đoàn Văn K với hộ ông Đặng Văn H sử dụng ổn định lâu dài kể từ khi ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Đến khi ông Đặng Văn Bính chuyển nhượng tách thửa cho ông Đặng Văn H diện tích 28.500 m^2 chiếc thửa 383 thành thửa 460 và thửa 461 có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2003 được Uỷ ban nhân huyện Ô Môn (cũ) xác nhận hồ sơ địa chính ngày 29/10/2003. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại thửa 383 cơ quan chuyên môn có thẩm quyền có lập biên bản đo đạc, thẩm tra, xác minh mô tả thửa đất ngày 20/8/2003 có ông Đặng Văn Bính là chủ sử dụng đất tại thửa 383 (gốc), ông Đặng Văn K là chủ sử dụng đất thửa 384 cùng hộ giáp ranh còn lại là ông Lê Văn Tâm cùng ký tên xác nhận vào biên bản mô tả thửa đất và có thể hiện hình thể thửa đất và kích thước từng cạnh của thửa đất. Theo đó vị trí cạnh giáp với ông Lê Văn Tâm giáp thửa 383^1 tương ứng với cạnh thửa 460 hiện nay có chiều dài là 82 m (đo thực tế hiện nay 83,50 m, chênh lệch tăng 1,5 m); vị trí cạnh giáp với kinh số I giáp thửa 383^2 tương ứng với cạnh thửa 461 hiện nay có chiều dài là 31,24 m (đo thực tế hiện nay 38,33 m, chênh lệch tăng 7,09 m). Kết quả đo đạc thực tế cho thấy phần giáp ranh với kinh số I và kênh 700 của thửa 383 (cũ) và là thửa 460 và 461 mới không có sự biến động đáng kể và có thể làm ranh giới xác định giữa thửa 460, 461 với thửa 384 của ông Đoàn Văn K. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng phía bị đơn lấn ranh tại hai phần vị trí tranh chấp với diện tích 1.075,7 m^2 tại thửa 460 và thửa 461 là không có cơ sở để chấp nhận. Phía bị đơn sử dụng thực tế ổn định thửa 384 nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cho phía bị đơn được ổn định sử dụng diện tích 2.355,5 m^2 tại vị trí A, B của bản trích đo địa chính là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn không được chấp nhận nên việc yêu cầu ông Đoàn Văn K có trách nhiệm bồi thường 40.000.000 đồng của phía nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

4] Đối với thửa đất số 460, 461 có sự chênh lệch tích so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền xác minh, thẩm tra để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận trên cơ sở yêu cầu của hộ ông Đặng Văn H; Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn K tại thửa 384 trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Cần buộc ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T và ông Đặng Thanh T chịu nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng : Điều 164, 166, 169 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 91, 92 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T và ông Đặng Thanh T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn K.

Ông Đoàn Văn K được quyền sử dụng diện tích 1.912, 7 m^2 đất 2L (tại vị trí A của bản tích đo địa chính) và diện tích 442,8 m^2 đất 2L (tại vị trí B của bản tích đo địa chính) thuộc thửa 384, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ổn định ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T và ông Đặng Thanh T được quyền sử dụng diện tích 18.608,4 m^2 đất 2L thuộc thửa 461, diện tích 8.815,9 m^2 thuộc thửa 460, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Đông Thới, xã Đông Bình, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 332/TTKTTNMT ngày 05/4/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Đối với thửa đất số 460, 461 có sự chênh lệch tích so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền xác minh, thẩm tra để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận trên cơ sở yêu cầu của hộ ông Đặng Văn H;

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh diện tích để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn K tại thửa 384 trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí:

Buộc ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T và ông Đặng Thanh T chịu nộp 2.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007439 ngày 11/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành tiền án phí. Buộc ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T và ông Đặng Thanh T nộp tiếp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Buộc ông Đặng Văn H, bà Lê Thị S, ông Đặng Thanh T và ông Đặng Thanh T chịu nộp 9.800.000 đồng. Phía ông H, bà S, ông T và ông T đã nộp tạm ứng và chi thực tế xong.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:
-TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
-Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên