TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỐT NỐT** **TP. CẦN THƠ** *****	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2021/DS - ST
Ngày: 29/6/2021
V/v: " Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT - TP CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Võ Bá Lộc**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà **Nguyễn Thùy Linh**

2/ Ông **Nguyễn Văn Đông**

- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Điêu Khắc Khanh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Bà **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Ngày **29** tháng **6** năm **2021** tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2020/TLST - DS, ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc *" Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề "*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 632/2021/QĐST - DS ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc P** - sinh năm: 1949

Người đại diện ủy quyền ông **Huỳnh Thiện T**, sinh năm: 1974 (có mặt)

Cùng địa chỉ: KV Z, phường X, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ

Bị đơn: 1/ Ông **Hồ Nguyễn Bảo C** – sinh năm: 1989 (có mặt)

ĐKTT: KV Z, phường X, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ

2/ Bà **Cao Thị Diễm S** - sinh năm: 1990 (có mặt)

ĐKTT: KV F, phường G, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ

Chổ ở hiện nay: KV I, phường W, Q. Thốt Nốt, Cần Thơ

Người làm chứng: 1/ Ông **Hồ Bá H** – sinh năm: 1952 (vắng mặt)
2/ Bà **Nguyễn Thị U** – sinh năm: 1955 (có mặt)

Cùng địa chỉ: KV Z, phường X, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn có người đại diện ủy quyền ông Huỳnh Thiện T trình bày:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P là chủ sử dụng thửa đất số 959, tờ bản đồ số 04, diện tích 109m^2, loại đất ODT, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/04/2007, đất tọa lạc tại khu vực I, phường W, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Đất có nguồn gốc của mẹ ruột bà Trần Thị J (chết năm 2010) chủ sử dụng thửa đất 959, diện tích 240m^2 tặng cho bà P sử dụng một phần và tặng cho bà Nguyễn Thị U một phần bằng nhau với diện tích 109m^2, sau đó, đến năm 2017 bà U tặng cho phần đất này lại cho con là ông C đến năm 2018 ông C tặng cho ½ diện tích cho vợ là bà S và được nhà nước cấp giấy đất tại thửa đất 1488, diện tích 109m^2 và sử dụng cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất thì giữa 02 thửa đất số 959,1488 không có ranh giới cụ thể mà chỉ chia đất trên giấy tờ là chia ½ thửa đất 959 cho mỗi bên chứ không giao đất thực tế. Vào năm 2017 bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S tiến hành cất nhà kiên cố trên thửa đất số 1488 theo đúng ranh đất có sẵn có sự chứng kiến của nguyên đơn và cha mẹ của bị đơn để xác định ranh cho bị đơn xây nhà và theo đúng ranh được các bên thống nhất có kích thước: chiều ngang phía trước giáp lộ 5,5m, chiều ngang mặt sau 5,0m.

Tuy nhiên, sau khi cất nhà xong bị đơn cho rằng: Chưa đủ diện tích đất nên tiếp tục kéo lưới rào lấn chiếm qua phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 5,5m^2 thì nguyên đơn ngăn cản tháo hàng rào nên các bên phát sinh tranh chấp, vụ việc được Ủy ban nhân dân phường W hòa giải nhưng không thành.

Qua kết qua đo đạc thể hiện thửa đất số 959 của nguyên đơn có diện tích 98,9m^2 (không tính phần đất tranh chấp diện tích 5,5m^2) thiếu so với được cấp 10,1m^2 và thửa đất số 1488 của bị đơn có diện tích 104,2m^2 cũng thiếu so với giấy được cấp là 4,8m^2. Theo nguyên đơn thì nguyên nhân của việc các thửa đất số 959,1488 đều thiếu diện tích là do thời điểm đo đạc không chính xác khi cấp giấy, mặt khác, thời điểm bà Trần Thị J tặng cho bà P, bà U đất năm 2006 thì các bên đều biết chiều ngang phía sau giáp với đường nội bộ chỉ có 5,0m chứ không phải 5,5m như trong giấy đất thể hiện nên nguyên đơn không tranh chấp khiếu nại việc bị đơn xây dựng nhà.

Nay nguyên đơn bà P yêu cầu buộc bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S phải có trách nhiệm trả lại phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 5,5m^2 thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 04, loại đất ODT được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/04/2007 cho bà đứng tên chủ sử dụng đất, tọa lạc tại khu vực I, phường W, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ. Đối với ý kiến thỏa thuận của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì đất này không phải của bị đơn. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S thống nhất trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 1488, tờ bản đồ số 4, diện tích 109m^2, loại đất ODT, được Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp ngày 29/3/2018 cho ông bà, đất tọa lạc tại khu vực I, phường W, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ. Đất có nguồn gốc được bà ngoại bà Trần Thị J cho cha mẹ bà Nguyễn Thị U, ông Hồ Bá H đến năm 2017 cho vợ chồng ông bà cho đến nay.

Quá trình sử dụng đất giữa hai thửa đất có ranh cụ thể được xác định theo mốc giới trụ đá, sau đó, đến tháng 3/2017 thì vợ chồng tiến hành cất nhà theo ranh đất trụ đá có sẵn từ thời điểm cha mẹ chồng cho ông bà sử dụng đến nay, trước khi tiến hành cất nhà ông bà đã kiểm tra diện tích và cất đúng như trong giấy được cấp và đã chừa lại khoảng trống 0,5m chiều ngang phía sau để sử dụng đường thoát nước, cửa sổ và gắn máy điều hòa nên không lấn chiếm đất của nguyên đơn, thời điểm xây dựng nhà có sự chứng kiến của gia đình nguyên đơn thống nhất ranh không tranh chấp. Vào ngày 13/5/2020 ông bà đang thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 1488 để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng (PVcombank) chi nhánh quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ đến ngày 29/12/2020 thì ông đã tất toán và đã xóa đăng ký thế chấp cho đến nay.

Qua kết quả đo đạc diện tích thửa đất số 1488 của bị đơn có diện tích 104,2m^2 (không tính phần đất tranh chấp diện tích 5,5m^2) thiếu so với giấy được cấp là 4,8m^2 nên không có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Nay qua yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn không lấn chiếm phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 5,5m^2 của nguyên đơn, bị đơn sử dụng đúng diện tích trong giấy được cấp, bị đơn không có lấn chiếm phần đất như nguyên đơn trình bày.

Trường hợp thỏa thuận thì bị đơn đồng ý cho nguyên đơn sử dụng phần đất tranh chấp với điều kiện nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị đất cho bị đơn theo giá Hội đồng định giá đã định là 8.500.000 đồng/m^2.

Người làm chứng ông Hồ Bá H, bà Nguyễn Thị U thống nhất trình bày:
Ông bà là cha mẹ ruột của ông Hồ Nguyễn Bảo C. Phần đất diện tích 109m^2 thuộc thửa đất 1488 loại đất ODT do ông C, bà S đứng tên chủ sử dụng do ông bà tặng cho từ năm 2017. Đất có nguồn gốc của mẹ bà Trần Thị J tặng cho bà U từ năm 2007 và được cấp giấy theo quy định. Phần đất giữa hai thửa đất 959, 1488 có ranh giới là trụ đá. Sau đó đến có thông tin nguyên đơn bán đất nên bị đơn kéo rào thì phát sinh tranh chấp với nguyên đơn cho đến nay. Các vấn đề khác ông bà thống nhất như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, do bận công việc nên ông bà yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Quá trình thu thập chứng cứ nhận thấy cần làm rõ các vấn đề liên quan đến việc cấp giấy đất và việc chênh lệch diện tích thực tế so với diện tích trong giấy được cấp cho các đương sự thì Tòa án có công văn số 445/CV.TA ngày 17/11/2020 gửi Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt và được phúc đáp như sau:

Theo hồ sơ địa chính thể hiện, hộ bà Trần Thị J được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 959, diện tích 240m^2, đất T thuộc tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp Qui 1, xã W, huyện Thốt Nốt (nay là khu vực I, phường W, quận Thốt Nốt).

Năm 2006, bà Trần Thị J lập hợp đồng cho tặng 01 phần thửa đất 959 có diện tích 109m^2 cho bà Nguyễn Thị U, phần còn lại tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc P là 109m^2 và được Ủy ban nhân dân xã W (trước đây) chứng thực ngày 13 tháng 02 năm 2007. Sau khi thực hiện xong các thủ tục có liên quan, bà Nguyễn Thị U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01550 ngày 25 tháng 4 năm 2007 tại thửa đất số 1488 (tách ra từ thửa đất 959), diện tích 109m^2, đất ở nông thôn và bà Nguyễn Thị Ngọc P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01552 ngày 25/4/ 2007.

Năm 2006, quá trình lập Hợp đồng tặng cho sử dụng đất cũng như quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc P và bà Nguyễn Thị U tại thửa đất số 959,1488 thì không có khiếu nại hay tranh chấp nào liên quan. Do vậy việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"01550 ngày 25 tháng 4 năm 2007 tại thửa đất 1488 và "H"01552 ngày 25 tháng 4 năm 2007 tại thửa đất 959 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 152 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ.

Qua kết quả đo đạc thực tế thửa đất 959 và thửa đất số 1488 có sự chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt đã có Công văn số 1616/UBND-NC ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc phối hợp phúc đáp các hồ sơ của Tòa án nhân dân quận với nội dung: *" Về nguyên nhân tăng, giảm giữa diện tích thực tế đo đạc so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của đương sự, đề nghị Tòa án nhân dân quận liên hệ đơn vị đo đạc và Ủy ban nhân dân phường (nơi có đất) để phối hợp xác định nguyên nhân; trường hợp cần thiết phải có sự thống nhất nguyên nhân sai lệch giữa cán bộ đo đạc trước đây, cán bộ đạc hiện tại và chủ sử dụng đất vì đây là nội dung nhạy cảm, liên quan trực tiếp đến quyền lợi của các bên đương sự".*

Ngày 10/6/2021 Tòa án tiến hành kết hợp với Ủy ban nhân dân phường W xác minh nguyên nhân giảm diện tích các thửa đất số 959, 1488 qua xác minh được biết: Nguyên nhân các thửa đất số 959, 1488 giảm diện tích so giấy được cấp là tại thời điểm cấp giấy bằng phương pháp thủ công (đo bằng thước dây) nay được Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ đo đạc máy móc hiện đại nên có sự chênh lệch diện tích là khách quan.

Theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 5,5m^2 thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 131/TTKTTNMT ngày 04/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ lập và trên đất tranh chấp không có tài sản.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhiều lần nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn có người đại diện ủy quyền ông T trình bày: Nguyên đơn bà P vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ. Tại phiên hôm nay ông bổ sung ý kiến: Thời điểm bà J chia đất cho bà P, bà Hường là chia đôi thửa đất số 959 nhưng thực tế thì chưa cắm trụ đá để phân biệt cụ thể ranh giới đến năm 2017 thì mới xác định ranh để cho bị đơn cất nhà và bị đơn đã xây dựng theo thỏa thuận trong phạm vi chiều ngang phía trước 5,5m, phía sau 5,0m là sự thật. Nguyên nhân phát sinh tranh chấp theo ông chủ yếu là do bị đơn muốn mua đất nhưng nguyên đơn không bán nên mới gây khó khăn để nguyên đơn không bán được cho người mua đất.

Bị đơn bà S, ông C thống nhất trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ. Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn yêu cầu Tòa án căn cứ theo giấy đất được nhà nước cấp hợp pháp cho bị đơn để ổn định diện tích tranh chấp của bị đơn, đề nghị không chấp yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Thời điểm xây dựng nhà thì bị đơn xây dựng đúng theo trụ đá có sẵn do cha mẹ bị đơn giao đất cho bị đơn nên căn cứ theo đó xây dựng và chừa ra khoảng trống chiều ngang phía sau 0,5m khi kéo rào thì phát sinh tranh chấp.

Người làm chứng bà U trình bày: Bà vẫn giử nguyên ý kiến như trình bày trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ. Bà bổ sung ý kiến sau: Bà thống nhất với nguyên đơn thời điểm mẹ chia đôi thửa đất 959 cho bà và bà P thì không có cắm ranh thực tế chỉ chia trên giấy tờ đến năm 2017 thì bà tặng cho đất cho ông C, bà S thì bà tự cắm ranh đất chứ không có sự chứng kiến của nguyên đơn, sau này bị đơn cất nhà có chừa lại 0,5m do không đủ tiền xây dựng hết thửa. Nay thửa đất số 1488 thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên bà không có ý kiến do bị đơn quyết định và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật, đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1/ Công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5,5 m^2 (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 959, loại đất ODT, tờ bản đồ số 04 do bà Nguyễn Thị Ngọc P đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01552 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/04/2007, đất tọa lạc tại ấp I, xã W, huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (*Nay thuộc khu vực I, phường W, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ*).

2/ Buộc bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S phải có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích 5,5m^2 (ký hiệu A) nêu trên thuộc thửa đất số 959 cho nguyên đơn, hiện do ông bà đang quản lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1] *Về xác định tư cách tham gia tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án được biết vào ngày 13/5/2020 bị đơn ông C, bà S có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 1488 để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đại Chúng chi nhánh quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ đến ngày 29/12/2020 thì ông bà đã tất toán và đã xóa đăng ký thế chấp cho đến nay nên không cần thiết phải triệu tập Ngân hàng tham gia tố tụng là phù hợp.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 5,5m^2 nhưng bị đơn không đồng ý giao trả đất vì cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Xét đây là quan hệ pháp luật dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* mà cụ thể là*" Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"* và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, người làm chứng thấy như sau:

[2.1] *Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc của các thửa đất số 959, 1488 của bà Trần Thị J tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc P, bà Nguyễn Thị U, sau đó bà U tặng cho lại cho ông Hồ Nguyễn Bảo C từ thửa đất số 959 của bà J đứng tên chủ sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là cơ quan quản lý đất đai có Công văn số 1616/UBND –NC ngày 01/6/2021 phúc đáp cho Tòa án có nội dung nhu sau: " *Việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"01550 ngày 25 tháng 4 năm 2007 tại thửa đất 1488 và "H"01552 ngày 25 tháng 4 năm 2007 tại thửa đất 959 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 152 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ "*. Vì vậy, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là phù hợp theo quy định pháp luật nên các ông bà chủ sử dụng đất hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

[2.2] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 5,5m^2 thuộc thửa đất số 959, tờ bản đồ số 04, loại đất ODT, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/04/2007 cho bà đứng tên chủ sử dụng đất, tọa lạc KV I, phường W, quận Thốt Nốt, Tp.Cần Thơ.

Xét thấy qua đối chiếu số liệu diện tích thực tế cả các thửa đất liền kề của nguyên đơn, bị đơn (không tính diện tích tranh chấp có diện tích 5,5m^2) được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 131/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 04/11/2020 thì thấy: Thửa đất

959 của nguyên đơn có tổng diện tích đo đạc thực tế 98,9m^2 so với giấy được cấp 109m^2 thiếu diện tích 10,1m^2 còn thửa đất 1488 của bị đơn có diện tích đo đạc là 104,2m^2 so với giấy được cấp diện tích 109m^2 thiếu diện tích 4,8m^2 nên quyền lợi các bên đều bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, diện tích đất thực tế giảm so với giấy được cấp có nguyên nhân như sau: Thời điểm cấp giấy cho các đương sự việc đo đạc được thực hiện bằng phương pháp thủ công, đơn giản nay Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ đo đạc bằng máy móc hiện đại nên có sự chênh lệch về diện tích các thửa đất thiếu diện tích so với giấy được cấp là khách quan.

Vì vậy, cơ sở xác định ranh giới giữa các thửa đất 959,1488 như thế nào ? Hội đồng xét xử thấy rằng: Để giải quyết vụ án này được công bằng và khách quan thì không chỉ căn cứ vào kết quả đo đạc diện tích các thửa đất để xác định ranh giới giữa các thửa đất mà phải căn cứ toàn diện nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hình thể thửa đất và hiện trạng sử dụng thì thấy: Các thửa đất số 959, 1488 được tách ra từ thửa đất 959 do bà Trần Thị J đứng tên chủ sử dụng được cấp từ năm 2000 có diện tích 240m^2 do có sai xót đến năm 2007 được chỉnh lý giảm diện tích chỉ còn 218m^2 do cán bộ đo đạc giao sai vị trí nền (thể hiện tại Tờ trình năm 2007 của Ủy ban nhân dân xã W) đến ngày 13/02/2007 thì bà J tặng cho lại cho bà P tại thửa đất 959, diện tích 109m^2 và bà U tại thửa đất 1488 (tách ra từ 959) diện tích 109m^2, kích thước các cạnh đều bằng nhau chiều ngang mặt trước, mặt sau là 5,5m, chiều dài cạnh 20m và từ khi các thửa đất được chia ½ diện tích cho đến nay chưa có ranh giới cụ thể là sự thật.

Qua xem xét thì thấy các thửa đất đều thiếu diện tích nhưng về hình thể sử dụng đất, diện tích thì các thửa đất đều bằng nhau và việc các bên thiếu diện tích do sai xót trong quá trình đo đạc là lỗi khách quan. Mặt khác, quá trình sử dụng đất thì bị đơn đã xây dựng căn nhà trong mốc giới của thửa đất số 1488 có diện tích 104,2m^2 có kích thước: chiều ngang mặt trước 5,5m, mặt sau 4,95m thể hiện là vách tường nhà kiên cố của bị đơn, từ khi xây dựng đến nay các đương sự đều thống nhất không tranh chấp nên trong trường hợp này xác định vách tường ngăn cản giữa hai thửa đất là mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản theo quy định tại các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp. Vì vậy, nay nguyên đơn đang sử dụng đúng theo hiện trạng và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối ý kiến của bị đơn cho rằng không đồng ý giao trả đất cho nguyên đơn do bị đơn không lấn chiếm đất bởi các lý do: Thời điểm xây dựng nhà theo ranh đất có trụ sẵn từ thời điểm cha mẹ chồng cho ông bà sử dụng đến nay, trước khi tiến hành cất nhà ông bà đã kiểm tra diện tích và cất đúng như trong giấy được cấp và đã chừa lại khoảng trống 0,5m chiều ngang phía sau để sử dụng đường thoát nước, cửa sổ và gắn máy điều hòa nên không lấn chiếm đất của nguyên đơn, thời điểm xây dựng nhà có sự chứng kiến của gia đình nguyên đơn thống nhất ranh không tranh chấp và qua đo đạc thì thiếu thửa đất của bị đơn thiếu so với giấy được cấp.

Xét thấy việc bị đơn cho rằng thời điểm xây dựng nhà thì giữa hai thửa đất số 959, 1488 có trụ đá là ranh giới và vào năm 2017 có sự chứng kiến của nguyên đơn để xác định ranh cho bị đơn xây dựng nhà và khi xây nhà chừa ra

chiều ngang phía sau 0,5m, tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận nhưng bị đơn không chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình và ý kiến của bị đơn cũng mâu thuẫn với lời khai của bà Nguyễn Thị U (mẹ của bị đơn) là chủ đất cũ, bởi vì bà U thừa nhận các thửa đất từ khi được chia cho đến khi bị đơn xây dựng nhà thì chưa có ranh giới cụ thể nên vào năm 2017 bà tự ý cắm để có ranh cho bị đơn cất nhà không có sự chứng kiến của nguyên đơn, mặt khác, việc bị đơn nêu ra là có chừa ra chiều ngang phía sau 0,5m cũng không đúng hiện trạng sử dụng đất của các bên thể hiện qua kết quả đo đạc thực tế nên ý kiến của bị đơn không phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.4] Xét trong vụ án này, nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp có quyền yêu cầu bị đơn là người chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên buộc bị đơn đang quản lý phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn là phù hợp.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có trách nhiệm giao trả phần đất diện tích 5,5 m^2 thuộc thửa đất số 959 cho nguyên đơn theo quy định tại các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí số tiền 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157,165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35, 39, 91,147, 157, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

1/ Công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5,5 m^2 (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 959, loại đất

ODT, tờ bản đồ số 04 do bà Nguyễn Thị Ngọc P đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01552 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 25/04/2007, đất tọa lạc tại ấp I, xã W, huyện Thốt Nốt (cũ), tỉnh Cần Thơ (*Nay thuộc khu vực I, phường W, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ*).

2/ Buộc bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S phải có trách nhiệm giao trả phần đất có diện tích 5,5m^2 (ký hiệu A) nêu trên thuộc thửa đất số 959 cho nguyên đơn, hiện do ông bà đang quản lý.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất có diện tích 5,5m^2 của nguyên đơn được quyền sử dụng được xác định Bản trích đo địa chính số 131/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 04/11/2020 (*Đính kèm*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể và diện tích thửa đất nêu trên như hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định.

3/ *Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 5.000.000 đồng. Công nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S phải nộp số tiền 5.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc P.

4/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn ông Hồ Nguyễn Bảo C, bà Cao Thị Diễm S phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí.

5/ *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6/ *Về quyền và nghĩa vụ thi hành án:* 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, 7a 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:
-TAND TP. Cần Thơ;
-VKSND quận Thốt Nốt;
-Chi cục THA quậnThốt Nốt;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Võ Bá Lộc