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: 70/2017/DS - ST
Ngày: 06/11/2017
V/v: " T/c ranh giới đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất "

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/Ông **Nguyễn Văn Đông**

2/ Bà **Trần Thúy Kiên**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Huỳnh Thị Ánh Đào** – 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 **Đỗ Thị Thùy Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày **06** tháng **11** năm **2017**, 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 24/2017/TLST - DS, ngày 03/3/2017, về việc *" Tranh chấp ranh giới đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 506/2017/QĐST-DS ngày 08/9/2017 và Thông báo mở lại phiên tòa số 579/2017/TB.TA, ngày 23/10/2017 của TAND quận Thốt Nốt, giữa các đương sự:

<u>*Nguyên đơn*</u>: Ông **Hà Văn K**– sinh năm: 1947

Địa chỉ: khu vực T, phường H, quận N, tp. T

Người đại diện hợp pháp ông **Lưu Ngọc Tuấn -** sinh năm: 1966 (có mặt)

Địa chỉ: số 292, Nguyễn Công Trứ, phường N, quận N, Cần Thơ

<u>Bị đơn:</u> Ông **Huỳnh Văn Đ**– sinh năm: 1969 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực T, phường H, quận N, tp. T

<u>Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho bị đơn</u>: Luật sư **Trần Như Đình Vũ** – VPLS Quốc Bảo thuộc Đoàn luật sư Tp Cần Thơ (có mặt)

<u>Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:</u>

1/ Bà **NLQ1**– sinh năm: 1956

2/ Ông **NLQ2**– sinh năm: 1975

3/ Ông **NLQ3**– sinh năm: 1978

4/ Bà **NLQ4**– sinh năm: 1980

5/ Bà **NLQ5** – sinh năm: 1973

6/ Bà **NLQ6**– sinh năm: 1980

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường H, quận N, tp. T

(NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6 quyền cho ông Lưu Ngọc Tuấn tham gia tố tụng)

7/ Ông **NLQ7**– sinh năm: 1958

Địa chỉ: số 131/A/3 ấp T, xã H, huyện V, tỉnh Đ.

8/ Bà **NLQ8**– sinh năm: 1971

9/ Bà **NLQ9**– sinh năm: 1959

10/ Bà **NLQ10**– sinh năm: 1972

11/ Bà **NLQ11**– sinh năm: 1994

12/ Ông **NLQ12**– sinh năm: 1997

Cùng địa chỉ: khu vực T, phường H, quận N, tp. T.

(NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12 ủy quyền cho ông Huỳnh Văn Đ tham gia tố tụng)

13/ **Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt**

Trụ sở: khu vực T1, phường N, quận N, tp. T.

Người đại diện hợp pháp ông **Trần Thanh Hoài** – sn: 1979 (Xin vắng mặt)

Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường quận N

Địa chỉ: khu vực Tân Phú, phường H, quận N, tp. T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có người đại diện hợp pháp cho ông Lưu Ngọc Tuấn trình bày:

Nguyên đơn ông Hà Văn K là chủ sử dụng thửa đất 85, diện tích 320m^2, loại đất T, LNK do ông K đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 00576 được UBND huyện N (cũ) cấp ngày 09/6/2000, tọa lạc ấp Tân Phước 1, xã H, huyện N (cũ), tỉnh T (*Nay thuộc khu vực T, phường H, quận N, Tp. T*). Nguồn gốc đất của ông bà chết để lại cho gia đình ông sử dụng từ trước năm 1990 đến nay. Quá trình sử dụng nguyên đơn có cho gia đình bị đơn cất nhà ở trên một phần đất thuộc thửa đất 85 có diện tích khoảng 50m^2, sau đó bị đơn tự ý lấn chiếm thêm và cất mái trái cập nhà chính có diện tích 30m^2. Đến tháng 7/2013 bị đơn có đến gặp nguyên đơn mua thêm phần đất phía sau mái trái của bị đơn với diện tích 50m^2, số tiền 10.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay, không được chứng thực cũng như không được các thành viên hộ gia đình đồng ý. Sau khi mua bán xong bị đơn tự ý chặt cây làm hàng rào lấn chiếm thêm đất của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp, vụ việc được UBND phường H hòa giải nhưng không thành.

Nay nguyên đơn tiếp tục yêu cầu Tòa án xem xét các vấn đề như sau:

1/ Về phần đất tranh chấp ranh giới: Yêu cầu buộc bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và các người đang sống trên đất có trách nhiệm di dời tài sản trên đất và giao trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 152,2m^2 thuộc thửa đất 85 do hộ ông Hà Văn Kđứng tên trên giấy CNQSD đất do bị đơn lấn chiếm.

2/ Về phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 50,4m ^{2} được thể hiện tại " *Giấy mua bán đất dư* " giữa người bán ông Hà Văn K , NLQ1, ông NLQ3 với người mua là ông Huỳnh Văn Đ, NLQ10. Nguyên đơn đồng ý trả lại

cho bị đơn 10.000.000 đồng đã nhận và yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại đất diện tích 50,4m^2 cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp 202,6m^2 thuộc thửa đất 86 do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy CNQSD đất và yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 10.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Gia đình ông đang sử dụng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 86, diện tích 327, loại đất T do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy CNQSD ruộng đất được UBND huyện N (cũ) cấp ngày 11/01/1991. Đất có nguồn gốc của ông bà để lại cho cha mẹ ông là bà Nguyễn Thị B (chết năm 1980) và ông Huỳnh Văn C (chết năm 2011) cất nhà ở, sau đó, cha mẹ chết anh em thống nhất giao lại cho ông tiếp tục sử dụng nhà đất, quá trình sử dụng đất ông có tiến hành sửa chữa và cất nhà đúng vị trị ranh giữa thửa đất 86 và thửa đất 85 của gia đình ông K.

Đến năm 2013 do có nhu cầu sử dụng nên ông có mua phần đất của gia đình ông K có diện tích 50,4m^2 với số tiền 10.000.000 đồng ông đã nhận đất và trả tiền xong cho gia đình ông K nhưng sau đó, các bên phát sinh tranh chấp do ông K không đồng ý bán mà đòi lại đất đã bán và nên các bên phát sinh tranh chấp. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì ông phát hiện thửa đất 86 đã được cha là ông Huỳnh Văn C đăng ký kê khai và được nhà nước cấp giấy CNQSD đất tại thửa đất 86 từ năm 1990 nhưng gia đình không ai biết nên mua phần đất thuộc thửa đất 86 của gia đình ông.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý và có ý kiến các vấn đề như sau:

1/Về phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng: ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 50,4m ^{2} được thể hiện tại " *Giấy mua bán đất dư* " giữa người bán ông Hà Văn K , NLQ, NLQ3 với người mua là ông Huỳnh Văn Đ , NLQ10. Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh từ khi nhận cho đến nay và ông không trả lại đất cho nguyên đơn vì phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn.

2/Về phần đất tranh chấp ranh giới đất: Ông không đồng ý trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 152,2m^2 do gia đình ông đang quản lý sử dụng vì đất thuộc thửa đất 86 của bị đơn.

Đồng thời, có đơn phản tố yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp 202,6m^2 thuộc thửa đất 86 do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy CNQSD đất và yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền 10.000.000 đồng. Qua yêu cầu này nguyên đơn không đồng ý vì đất này thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn chứ không phải đất của gia đình bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ *Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có người đại diện hợp pháp ông Trần Thanh Hoài trình bày:* Ủy ban nhân dân quận N ban hành công văn số 1361/UBND – NC, ngày 04/9/2014 và công văn số 1983/UBND – NC , ngày 18/12/2015 phúc đáp cho Tòa án có nội dung:

+ Việc ông Hà Văn K kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 85 đã được thực hiện đúng thủ tục, trình tự quy định tại khoản 1, Điều 2 Luật đất đai năm 1993.

+ Việc Ủy ban nhân dân huyện N (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4120, ngày 11/01/1991 tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 do ông Huỳnh Văn C đứng tên là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2, mục II Quyết định số 201/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn C là đúng đối tượng sử dụng, đất không tranh chấp. Do đó, Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt chấp thuận ổn định quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ ông Huỳnh Văn C và được điều chỉnh, thể hiện tên vào bản đồ địa chính và được ghi vào sổ địa chính theo quy định.

+ Ngày 11/9/2015 Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt ban hành Quyết định số 2051/QĐ –UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 3969, ngày 07/01/1991 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000117, ngày 23/6/1997 cấp cho hộ ông Phạm Văn C tại thửa đất 86, tờ bản đồ số 02.

+ Qua đo đạc thực tế thửa đất số 85 có sự thay đổi về diện tích, nguyên nhân các lần đo đạc xác định ranh không chính xác, đồng thời trước đây tính số liệu bình quân, nay số liệu được tính theo tọa độ bằng phần mềm công nghệ, dẫn đến số liệu có sự chênh lệch so với số liệu đo đạc. Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp.

2/ *NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6 có người đại diện hợp pháp ông Lưu Ngọc Tuấn trình bày:*

Các ông bà là vợ, con của ông Hà Văn K. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm

3/ *NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, có người đại diện hợp pháp ông Huỳnh Văn Đ trình bày:*

Các ông bà là con ruột và con dâu của ông Huỳnh Văn C , bà Nguyễn Thị B. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà thống nhất với ý kiến và có yêu cầu phản tố như bị đơn yêu cầu. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

4/ *NLQ11, NLQ12 có người đại diện hợp pháp ông Huỳnh Văn Đ trình bày:*

Ông bà là con ruột của ông Huỳnh Văn Đ, NLQ10. Hiện ông bà đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà thống nhất với ý kiến và có yêu cầu phản tố như bị đơn yêu cầu. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

Các bên phát sinh tranh chấp và được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý xét xử sơ thẩm ngày 01/6/2016, các đương sự kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vào ngày 19/12/2016, tuyên hủy án sơ thẩm giao Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án.

Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án tiến hành xem xét, đo đạc thẩm định tại chổ và định giá tài sản phần đất tranh chấp như sau:

1/ Phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng có diện tích là 50,4m^2, loại đất ODT và các tài sản của bị đơn trên đất gồm: 03 cây cột kết cấu cốt thép, diện tích 12m^2.

2/ Phần tranh chấp ranh giới đất, có diện tích 152,2m^2, loại đất ODT, CLN và các tài sản của bị đơn trên đất gồm: Căn nhà chính có kết cấu: khung cột gỗ, vách gạch xây mái tole, nền gạch men, không trần, diện tích: 64,575m^2; căn nhà phụ số 01 có kết cấu: khung cột gỗ, vách gạch xây + tole, nền gạch tàu, không trần, diện tích: 32,595m^2; căn nhà phụ số 02 có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole, nền gạch men, không trần, diện tích: 26,25m^2; nhà vệ sinh có hầm tự hoại có kết cấu khung cột bê tông gạch xây, mái tole.

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 hợp pháp ông Tuấn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 50,4m^2, riêng đối phần đất tranh chấp ranh giới, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả lại phần đất phía trước giáp đường xi măng có chiều ngang 2,65m chiều dài 30,4m thẳng ra phía sau giáp đất tranh chấp hợp đồng CNQSD đất (kí hiệu A) thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 27, ngày 10/7/2017. Nguyên đơn thừa nhận phần căn nhà bị đơn đã cất trên đất từ trước năm 1975 do cha mẹ bị đơn sử dụng, trước đây được cha mẹ nguyên đơn cho ở nhờ nên không tranh chấp, còn việc cha của bị đơn được cấp giấy CNQSD đất thì gia đình nguyên đơn không biết nên cũng không khiếu nại cho đến khi các bên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn ông Đ đồng thời đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12 trình bày: Ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến như quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, không bổ sung gì thêm. Ông thừa nhận trước thời điểm năm 2013 giữa phần đất của gia đình ông và ông K có ranh cụ thể và gia đình ông cất nhà ở đúng theo ranh tồn tại từ trước năm 1975. Vào năm 2013 do có nhu cầu sử dụng đất nên gia đình ông mua phần đất phía sau của ông K có diện tích qua đo đạc 50,4m^2 thì các bên phát sinh tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với các căn cứ sau: Phần đất tranh chấp ranh giới đất và hợp đồng chuyển nhượng đất thuộc thửa đất số 86 do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy CNQSD đất, hiện các thừa kế đang quản lý sử dụng chứ không phải đất của ông Khoánh. Lý do các thửa đất 85, 86 thiếu so với diện tích trong giấy được cấp bởi vì thời điểm năm 1990 cán bộ đo đạc bằng phương pháp thủ công đơn giản, nay được đo đạc bằng máy móc hiện đại, mặt khác, việc nhà nước mở rộng đường giao thông cũng ảnh hưởng diện tích của các thửa đất chứ gia đình bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông NLQ7, NLQ8, NLQ9.

Về tranh chấp ranh giới 152,2m^2: công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất diện tích 30,5m^2 thuộc thửa đất 85, gia đình bị đơn được sử dụng 121,7m^2 thuộc thửa đất 86.

Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 50,4m^2 thuộc thửa đất 85 được thể hiện tại " *Giấy mua bán đất dư* " giữa người bán ông Hà Văn Kvới người mua là ông Huỳnh Văn Đ , buộc gia đình bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 50,4m^2 và nguyên đơn phải trả số tiền 10.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị tài sản 1.200.000 đồng cho bị 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

(1) *Về thủ tục tố tụng*: Ông Trần Thanh Hoài là đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông là phù hợp.

(2) *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn giao trả phần đất tranh chấp ranh giới có diện tích 152,2m^2 và hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 50,4m^2 thuộc thửa đất số 85 của nguyên đơn nhưng bị đơn không đồng ý giao trả đất vì cho rằng không lấn chiếm đất và đất nhận chuyển nhượng không phải đất của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét đây là quan hệ pháp luật "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* mà cụ thể là *" Tranh chấp ranh giới đất và hợp đồng CNQSD đất"* và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N theo quy định các khoản 3,9 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung tranh chấp: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận thấy như sau:

(3) *Về tranh chấp ranh giới đất*: Nguyên đơn ông Hà Văn Klà chủ sử dụng thửa đất 85, diện tích 320m^2, loại đất T, LNK do ông K đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện N (cũ) cấp ngày 09/6/2000 giáp ranh với thửa đất 86, diện tích 327, loại đất T, do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy CNQSD ruộng đất được UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 11/01/1991, cùng tọa lạc khu vực T, phường H, quận N, tp. T. Về nguồn gốc các thửa đất đều được các đương sự thừa nhận do ông bà cha mẹ chết để lại sử dụng từ trước 1990 đến năm 2013 thì phát sinh tranh chấp. Về vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự, quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân quận N có văn bản phúc đáp số 1361/UBND – NC, ngày 04/9/2014 và số 1983/UBND – NC, ngày 18/12/2015 cho Tòa án liên quan đến vấn đề cấp giấy như sau:

" *Việc ông Hà Văn K kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 85 đã được thực hiện đúng thủ tục, trình tự quy định tại khoản 1, Điều 2 Luật đất đai năm 1993.*

+ Việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4120, ngày 11/01/1991 tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 02 do ông Huỳnh Văn C đứng tên là không đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2, mục II Quyết định số 201/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn C là đúng đối tượng sử dụng, đất không tranh chấp. Do đó, Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt chấp thuận ổn định quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ ông Huỳnh Văn C và được điều chỉnh, thể hiện tên vào bản đồ địa chính và được ghi vào sổ địa chính theo quy định ". Từ đó, có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật.

Qua kết quả đo đạc thực tế diện tích các thửa đất 85, 86 đều thiếu so với giấy được cấp (*không tính phần diện tích đất tranh chấp 202,6m^2*) được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTMT, ngày 10/7/2017 như sau: Thửa đất số 85, diện tích 181m^2 so với giấy được cấp 320m^2 và thửa đất 86, diện tích 61,4m^2 so với giấy được cấp 327m^2. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện cho rằng phần đất có kích thước cụ thể: chiều ngang 2,65m tiếp giáp đường xi măng, chiều dài 30,40m, tính từ mép đường ra phía sau tiếp giáp phần đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thuộc thửa đất 85 của nguyên đơn nằm trong diện tích tranh chấp ranh giới 152.2m^2, tuy nhiên, bị đơn không đồng ý và yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho bị đơn. Vì vậy, cơ sở xác định ranh giới giữa các thửa đất 85, 86 như thế nào ?

Hội đồng xét xử thấy rằng để xác định ranh giới 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 85, 86 mà phải căn cứ toàn diện quá trình sử dụng đất. Xét thấy các đương sự thừa nhận từ trước năm 1975 thì giữa các bên đã sử dụng đất ổn định, bị đơn đã cất nhà theo ranh đất của mình, nguyên đơn cũng không phản đối tranh chấp và nguyên đơn sử dụng phần đất 80,9m^2 (*bao gồm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng diện tích 50,4m^2 và phần đất tranh chấp ranh giới 30,5m^2*) bị đơn cũng không phản đối nên đối chiếu với khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005 có quy định như sau: " *Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp* ". Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo hiện trạng sử dụng thực tế đã tồn tại trên 30 năm, cụ thể nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 80,9m^2 (30,5m + 50,4m) thuộc thửa đất 85 và bị đơn được quyền sử dụng diện tích 121,7m^2 thuộc thửa đất số 86 là hợp lý.

(4) *Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất*: Các đương sự thừa nhận vào năm 2013 nguyên đơn ông K có chuyển nhượng cho bị đơn ông Đ phần đất có diện tích qua đo đạc 50,4m^2 với số tiền 10.000.000 đồng và hai bên có lập tại " *Giấy mua bán đất dư* " giữa người bán ông Hà Văn Kvới người mua là ông Huỳnh Văn Đ , không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Sau khi chuyển nhượng bị đơn nhận đất sử dụng và có xây dựng 03 cột bên tông để đặt bồn chứa nước thì các bên phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn, bị đơn đều thống

nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng chưa thống nhất phần đất thuộc quyền sử dụng của ai.

Xét thấy thời điểm chuyển nhượng phần đất 50,4m^2 bị đơn thừa nhận đất của nguyên đơn do có nhu cầu sử dụng nên mới mua với giá 10.000.000 đồng nhưng thời điểm chuyển nhượng đất hợp đồng đã vi phạm về hình thức, chủ thể giao kết hợp đồng nên cần hủy hợp đồng mua bán đất, buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, hiện trên đất tranh chấp có tài sản của bị đơn gắn liền với đất nên nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị các tài sản này cho bị đơn và được quyền sở hữu là đúng theo quy định tại các Điều 131, 134, 137 của Bộ luật dân sự 2005.

(5) Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ7, NLQ8, NLQ9.

Đối với diện tích tranh chấp ranh giới 152,2m^2, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất diện tích 30,5m^2 thuộc thửa đất 85, gia đình bị đơn được sử dụng 121,7m^2 thuộc thửa đất 86. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 50,4m^2 thuộc thửa đất 85 được thể hiện tại " *Giấy mua bán đất dư* " giữa người bán ông Hà Văn K với người mua là ông Huỳnh Văn Đ, buộc gia đình bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 50,4m^2 và nguyên đơn phải trả số tiền 10.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị tài sản số tiền 1.200.000 đồng cho bị đơn là phù hợp theo quy định tại các Điều 131,134, 137, 255, 256 Bộ luật dân sự 2005.

(6) 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 8.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, bị đơn nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí này theo quy định tại các Điều 157,165 Bộ luật tố tụng dân sự.

(7) Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch và nguyên đơn phải nộp án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải bồi hoàn cho bị đơn theo quy định tại Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

(8) 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, 165, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015
- Các Điều 131, 134, 255, 256, 265, 305 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Nghị quyết 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên án:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ7, NLQ8, NLQ9.

1/ ***Về tranh chấp ranh giới đất (kí hiệu B):***

Công nhận nguyên đơn ông Hà Văn Kđại diện hộ gia đình được quyền sử dụng phần đất diện tích 30,5m^2 thuộc thửa đất 85, loại đất ODT, tờ bản đồ số 02 do hộ ông Hà Văn Kđứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 00576, được UBND huyện N (cũ) cấp ngày 09/6/2000 và buộc bị đơn ông Huỳnh Văn Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ10, NLQ11, NLQ12 đang quản lý sử dụng phần đất này phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn ông Hà Văn K .

Công nhận phần đất có diện tích 121,7m^2 thuộc thửa đất 86, loại đất ODT, tờ bản đồ số 02 do ông Huỳnh Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 4120, được UBND huyện N (cũ), cấp ngày 11/01/1991 thuộc quyền sử dụng của NLQ7, NLQ8, NLQ9, Huỳnh Văn Đ là những người thừa kế của ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị B, hiện phần đất này do gia đình ông Đ đang quản lý sử dụng.

2/ ***Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất (kí hiệu A)*:**

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 50,4m^2 thuộc thửa đất 85 được thể hiện tại " *Giấy mua bán đất dư* " giữa người bán ông Hà Văn K với người mua là ông Huỳnh Văn Đ .

Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn Đ , người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ10, NLQ11, NLQ12 đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Hà Văn K phần đất có diện tích 50,4m^2 thuộc thửa đất 85, loại đất ODT, tờ bản đồ 02 do hộ ông Hà Văn K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 00576, được UBND huyện N (cũ) cấp ngày 09/6/2000.

Các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc ấp Tân Phước 1, xã H, huyện N (cũ), tỉnh T (*Nay thuộc khu vực T, phường H, quận N, thành phố T*).

Buộc nguyên đơn ông Hà Văn K phải có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Huỳnh Văn Đ số tiền 10.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị tài sản là 03 cây cột có kết cấu bê tông,cốt thép với số tiền 1.200.000 đồng, ông K được sở hữu tài sản này. Tổng cộng ông Hà Văn K phải trả cho ông Huỳnh Văn Đ số tiền 11.200.000đ (*Mười một triệu hai trăm ngàn đồng*).

Kể từ khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn chậm trả số tiền nêu trên thì nguyên đơn còn phải trả lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất tranh chấp ranh giới và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định theo Bản phân chia đất tranh chấp đã được Hội đồng xét xử thông qua tại phòng nghị án, ngày 06/11/2017 và Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. T, lập ngày 10/7/2017 (*Đính kèm*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích các thửa đất nêu trên và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 8.000.000 đồng. Công nhận nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng, bị đơn nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng. Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½ chi phí với số tiền 4.000.000 đồng nên nguyên đơn ông K phải có trách nhiệm nộp số tiền 1.000.000 đồng để trả cho bị đơn ông Đền.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ phải nộp số tiền 200.000 đồng án phí được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 3.750.000 đồng mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt theo Biên lai thu tiền số 001694, ngày 24/7/2014. Ông Đ được nhận số tiền chênh lệch còn lại 3.550.000 đồng.

Nguyên đơn ông Hà Văn K phải nộp số tiền 600.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.004.000 đồng mà ông đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N theo Biên lai thu tiền số 004813, ngày 13/12/2013, Biên lai số 002408, ngày 08/9/2017. Ông K được nhận số tiền chênh lệch còn lại 404.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án tống đạt hợp lệ.

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:
-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