

**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: 20/2018/DS-ST
Ngày: 10.4.2018
V/v “Tranh chấp 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 **Nguyễn Trung Hiếu**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Hữu Đức**

2. Ông **Nguyễn Văn Thảo**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Tuấn Anh** - 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 10 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2018/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Chương Yến V**– sinh năm: 1991

Địa chỉ: khu vực Thới T, phường Thới T, quận Thốt N, thành phố T.

Người đại diện ủy quyền: ông **Lưu Ngọc T**– sinh năm: 1966 (có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: số 292, đường Nguyễn Công Trứ, khu vực Long T, phường Thốt N, quận Thốt N, thành phố T.

Bị đơn: Ông **Trần Văn L**– sinh năm: 1930

Người đại diện ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Văn T**– sinh năm: 1964 (vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai)

Cùng địa chỉ: khu vực Thới T, phường Thới T, quận Thốt N, thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và qua các bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện nguyên đơn ông Lưu Ngọc T trình bày như sau:

Bà Chương Yến V có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 315m^2 , loại đất ODT, tại thửa số 1549, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc khu vực Thới T, phường Thới T, quận Thốt N, thành phố T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00934, do Ủy ban nhân dân quận Thốt N cấp cho bà Chương Yến V ngày 04.10.2012. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng lại từ ông Hà Trong S vào ngày 07.9.2012.

Tiếp giáp với thửa đất số 1549 của bà V là thửa đất số 716 do ông Trần Văn L đứng tên sử dụng. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông L đã có hành vi lấn chiếm và cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà V. Cụ thể, gia đình ông L có xây dựng chuồng bò trên thửa đất số 716 của ông nhưng đã lấn chiếm sang một phần diện tích đất trống thuộc thửa đất số 1549 với kích thước $03\text{m} \times 04\text{m} = 12\text{m}^2$. Khi bà V phản đối và yêu cầu chấm dứt việc lấn chiếm thì gia đình ông L không chấp nhận. Đồng thời khi bà V tiến hành xây dựng hàng rào trên thửa đất 1549 thì cũng bị người trong hộ gia đình ông L cản trở không cho xây dựng.

Cho nên bà V khởi kiện yêu cầu ông L phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời chuồng bò để giao trả cho bà V diện tích đất lấn chiếm khoảng 12m^2 thuộc thửa số 1549, đồng thời yêu cầu ông L chấm dứt các hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế, diện tích đất tại thửa 1549 và 716 đều dư so với giấy chứng nhận được cấp cho nên nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: bà V đồng ý xác định phần đất tranh chấp $8,2\text{m}^2$ (ký hiệu A) là thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn L. Đối với phần đất tranh chấp $1,1\text{m}^2$ (ký hiệu B) trên thực tế đã có xây Tờng rào ổn định nên bà V không tranh chấp yêu cầu giải quyết.

Tóm lại, bà V không còn tranh chấp đòi lại đất lấn chiếm với ông L mà chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà V, đồng thời yêu cầu ông L phải tự tháo dỡ, di dời chuồng bò để trả lại ranh đất giữa thửa 1549 và 716 theo như sự chỉ ranh của ông Trần Văn T thể hiện tại theo “Bản trích đo địa chính” số 74 ngày 27.10.2017.

Đại diện bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Nguyên phần đất trước đây ông bà để lại cho ông Trần Văn L đứng tên gồm có 02 phần đều thuộc thửa số 716, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.016m^2 , tọa lạc khu vực Thới T, phường Thới T, quận Thốt N, thành phố T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000120, do ông Trần Văn L đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt N (cũ) cấp ngày 25.12.1995. Bà Chương Yến V là con của bà Nguyễn Thị Thu H và là cháu ngoại của bà Cao Thị C. Trước đây bà C ở trên phần đất của ông Hà Trong S (tên gọi khác là Sáu Q), sau đó đến đời bà Thu H đã mua lại đất của ông S. Việc ông S và bà H, bà V mua bán đất chỉ ranh giới, đo đạc lập bằng khoán chuyển nhượng như thế nào thì ông

L không biết, ông L là người giáp ranh tứ cận với ông S nhưng không được mời chứng kiến đo đạc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V .

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà V khiếu nại cho rằng gia đình ông L lấn chiếm đất và khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông L di dời tài sản để giao trả phần diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa số 1549 khoảng 12m². Nay ông L không thừa nhận có hành vi lấn chiếm đất qua thửa 1549 và không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, căn cứ “Bản trích đo địa chính” số 74/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố T lập ngày 27.10.2017 thể hiện: diện tích đất bà V đang sử dụng tại thửa 1549 là 357m² và diện tích đất ông L đang sử dụng tại thửa 716 là 1.026,6m² (chưa tính phần tranh chấp). Trên phần đất tranh chấp A = 8,2m² có 01 chuồng bò bằng cây gỗ tạp của ông Trần Văn T.

Sau khi đo đạc, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng phía bị đơn có thái độ không hợp tác, không đến Tòa để giải quyết vụ án, nhiều lần có hành vi chửi mắng cán bộ khu vực và Tòa án khi thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai “Bản trích đo địa chính” số 74/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố T lập ngày 27.10.2017 theo quy định, phía bị đơn không có ý kiến phản hồi. Do vụ án không thể tiến hành hòa giải được nên được đưa ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa hôm nay: Cơ bản nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày. Nguyên đơn tự nguyện nộp số tiền chi phí đo đạc, định giá 4.500.000đồng, không yêu cầu bị đơn phải trả lại.

Bị đơn ông Trần Văn L và người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có lý do chính đáng.

Vị 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. Đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xác định ranh đất giữa thửa 1549 và 716.

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:

Xét mối quan hệ pháp luật đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013 và các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án.

Xét việc ông Trần Văn Tmặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông T là phù hợp.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguyên đơn bà Chương Yên V có đúng tên quyền sử dụng đất diện tích 315m^2 , loại đất ODT, tại thửa số 1549, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc khu vực Thới T, phường Thới T, quận Thốt N, thành phố T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00934, do Ủy ban nhân dân quận Thốt N cấp cho bà Chương Yên V ngày 04.10.2012. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng lại từ ông Hà Trọng S vào ngày 07.9.2012. Thời điểm chuyển nhượng thì giữa ông Trần Văn L và Hà Trọng S không xảy ra tranh chấp, khiếu nại liên quan.

Qua đo đạc thực tế, tại bản trích đo địa chính số 74 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố T lập ngày 27.10.2017 thể hiện: diện tích đất bà V đang sử dụng tại thửa 1549 là 357m^2 , chênh lệch tăng 42m^2 và diện tích đất ông L đang sử dụng tại thửa 716 (kể cả phần đất tranh chấp ký hiệu A và B) là $1.035,9\text{m}^2$, chênh lệch tăng $19,9\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do phía bị đơn không đến Tòa để nghe công bố kết quả đo đạc nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai “Bản trích đo địa chính” số 74/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố T lập ngày 27.10.2017 theo quy định, đã hết thời hạn niêm yết nhưng phía bị đơn không có ý kiến phản hồi.

Tại công văn số 142/UBND-NC ngày 25.01.2018 của Ủy ban nhân dân quận Thốt N xác định: Vào năm 2012, ông Hà Trọng S có lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1549, diện tích 315m^2 , loại đất ODT cho bà Chương Yên V, quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Chương Yên V tại thửa 1549 không có khiếu nại hay tranh chấp nào liên quan. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00934 ngày 04.10.2012 cho bà Chương Yên V đúng tên tại thửa 1549 là đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Nguyên nhân diện tích thửa đất 716 và 1549 đều tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do quá trình đo đạc trước đây, cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác, đồng thời vào thời điểm đó kỹ thuật đo đạc và tính diện tích đất còn thực hiện

bằng thủ công so với hiện nay việc tính diện tích bằng phần mềm máy vi tính nên có sự chênh lệch về diện tích giữa thực tế và diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét về hình thể thửa đất, Hội đồng xét xử xét thấy theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng thể hiện thửa đất 716 và 1549 so với hình thể thửa đất qua đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của các đương sự là phù hợp. Như vậy, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất tại thửa 716 và thửa 1549 đều tăng so với giấy chứng nhận được cấp cho nên xét việc nguyên đơn đồng ý xác định phần đất tranh chấp A và B thuộc quyền sử dụng của bị đơn để xác định ranh đất giữa thửa 716 và 1549 là phù hợp và có cơ sở chấp nhận.

Xét trên phần đất tranh chấp vị trí A, ông Trần Văn T có cất 01 cái chuồng bò bằng cây gỗ tạp nên ông L và ông T phải có trách nhiệm tự di dời chuồng bò cho đúng vị trí ranh đất như trên. Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí B đã có xây Tường rào ổn định, nguyên đơn cũng đồng ý xác định thuộc quyền sử dụng của bị đơn, không đặt vấn đề yêu cầu giải quyết.

Về chi phí đo đạc, định giá: Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thành lập Hội đồng để xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp với tổng chi phí hết 4.500.000đồng, phía nguyên đơn đã tạm nộp trước. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ theo Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, lẽ ra bị đơn ông L phải chịu toàn bộ chi phí nhưng tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Lưu Ngọc T đồng ý tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn phải trả lại, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, nghĩ nên chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm dân sự: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Trường hợp này các bên tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu mức án phí không giá ngạch là phù hợp.

Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa 1549 do bà Chương Yến Vững tên và thửa 716 do ông Trần Văn Lững tên, cụ thể như sau:

+ Bà Chương Yến V được quyền sử dụng diện tích đất 357m², loại đất ODT, tại thửa 1549, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực Thới T, phường Thới T, quận Thốt N, thành phố T.

+ Phần tranh chấp A = 8,2m² và B = 1,1m², loại đất CLN thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn L tại thửa 716.

Ông Trần Văn L và ông Trần Văn T phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời chuồng bò trên phần đất tranh chấp vị trí A cho đúng vị trí ranh đất như trên và không được cản trở quyền sử dụng đất của bà Chương Yến V tại thửa đất 1549.

Vị trí, kích thước, diện tích, ranh đất cụ thể được xác định căn cứ theo “Bản trích đo địa chính” số 74/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố T lập ngày 27.10.2017.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ điều chỉnh lại diện tích thửa đất theo như hiện trạng thực tế sử dụng.

Về các chi phí tố tụng: Công nhận nguyên đơn đã tự nguyện nộp xong số tiền 4.500.000đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L phải nộp số tiền 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt N.

Bà Chương Yến V được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số AB/2013/003457 ngày 28.02.2017.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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. T;
- VKSND Q. Thốt N;
- Chi cục THA Q. Thốt N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

NGUYỄN TRUNG HIẾU