TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ
*****
Bản án số: 50/2018/DS - ST
Ngày: 11/9/2018
V/v: " Tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản liền kề "

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 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 Hữu Đức**

2/ Bà **Thái Ánh Trinh**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Huỳnh Thị Ánh Đào** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- *Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Ông **Võ Long Hải**.

Ngày **11** tháng **9** 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 dân sự thụ lý số 21/2017/TLST - DS, ngày 03 tháng 3 năm 2017, về việc *" Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 445/2018/QĐST – DS, ngày 03/8/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 478/TB.TA, ngày 21/8/2018 của TAND quận Thốt Nốt giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/. Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1975 (có mặt)
2/. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1977 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận C, Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1969 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận C, TP. Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/. Bà **Đặng Thị P** - sinh năm 1969 (vắng mặt)
2/. Bà **Lê Thị Kim N1 -** sinh năm 1992 (vắng mặt)
3/. Ông **Lê Tuấn A** – sinh năm: 1997 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, quận C, Cần Thơ.
4/ **Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt**
Trụ sở: Khu vực D, phường E, quận C, Cần Thơ.
Người đại diện theo ủy quyền ông **Đỗ Văn H1** (Xin vắng mặt)
Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường quận Thốt Nốt

Người làm chứng:
1/. Bà **Đặng Thị N2** – sinh năm: 1952 (Xin vắng mặt)
2/. Bà **Trần Kim X** – sinh năm: 1940 (Xin vắng mặt)
3/. Ông **Nguyễn Văn Q** – sinh năm 1932 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, quậnC, Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/02/2017 và quá trình giải quyết vụ án ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N thống nhất rình bày:

Ông bà là vợ chồng đồng thời chủ sử dụng phần đất có diện tích tổng cộng 7.999,0m^2, thuộc thửa đất 225 được hợp lại từ các thửa đất số 240, 236,235,234,230,225, tờ bản đồ số 07, loại đất ODT, CLN, NTD, LUC, theo giấy CNQSD đất số CH00487, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp cho ông Phan Văn H, ngày 28/7/2011, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc đất là của cha ông Phan Văn M (chết năm 2009) được nhà nước cấp giấy CNQSD đất lần đầu ngày 30/01/1991. Sau khi cha chết thì ông thừa kế phần đất này từ cha mẹ và đứng tên trên giấy CNQSD đất ngày 22.6.2011 và được nhập thành vào thửa đất 225 ngày 28.7.2011. Quá trình sử dụng đất tiếp giáp với thửa đất 229 có nguồn gốc của cha mẹ ông cho ông Đặng Văn B ở nhờ, sau đó ông B đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng gia đình ông không ý kiến hay tranh chấp. Vào năm 2007 cha ông và ông B thống nhất cắm trụ đá xác định ranh giới ổn định. Đến năm 2008 ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 229 cho gia đình ông Lê Văn D, bà Đặng Thị P và ông D tự ý nhổ bỏ trụ đá và cất nhà bao chiếm qua thửa đất 225 của ông nên các bên phát sinh tranh chấp.

Vụ việc được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý và giải quyết xong bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 19/ST-DS, ngày 23.3.2012 theo đó ông D, bà P được quyền sử dụng tổng diện tích 315m^2, chiều ngang mặt trước 10m, chiều ngang mặt sau 12m, chiều dài cạnh giáp thửa đất 225 là 27,6m^2, chiều dài cạnh còn lại 26,7m+ 2,9m. Tuy nhiên, ông D, bà P không sử dụng đúng diện tích thỏa thuận mà tiếp tục bao chiếm qua phần đất thửa 225 của ông bà. Hiện trạng phần đất tranh chấp là một con mương do gia đình ông đào để dẫn nước vào tưới tiêu ruộng lúa ở phía sau và một phần đất bờ để trồng cây Tre.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án xem xét buộc bị đơn phải có trách nhiệm giao trả phần đất lấn chiếm cho ông bà có diện tích 185,2m^2 thuộc thửa đất số 225, do ông H đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Lê Văn D quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần diện tích đất 415m^2, thuộc thửa đất 229, tờ bản đồ số 07, loại đất ODT là 300m^2, CLN là 115m^2, theo giấy CNQSD đất số"H"02027, được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 09.12.2008, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là ông mua lại của ông Đặng Văn B(chết năm 2014) từ năm 1992 và sử dụng cho đến nay.

Từ trước đến nay ông sử dụng đúng diện tích đất thửa 229 của mình còn thửa đất 225 của ông Phan Văn H là nằm ở phía sau thửa đất 229 của ông. Đối với việc nguyên đơn cho rằng ông san lấp con mương dẫn nước là không đúng vì đường nước dẫn vào ruộng hiện nay gia đình ông H vẫn đang sử

dụng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì ông không đồng ý vì ông không có lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đặng Thị P có ý kiến như sau:

Bà là vợ của ông Lê Văn D. Về nguồn gốc đất vào năm 1992 bà mua của ông Đặng Văn B với giá 04 cây vàng 24K bao gồm nhà và đất và đã đưa đủ số vàng cho ông B. Năm 2008 ông B làm thủ tục sang tên giấy đất cho vợ chồng bà sử dụng cho đến nay và hiện trạng thửa đất 229 từ trước đến giờ không có ranh móc gì cả. Hiện nay trên thửa đất số 229 có bà, chồng ông Lê Văn D và 02 con Lê Thị Kim N1 và Lê Tuấn A đang sinh sống trên đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý vì bà không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, phần đất của nguyên đơn tại thửa 229 là nằm ở phía sau đất của bà. Đối với con mương dẫn nước thì hiện gia đình ông H vẫn đang sử dụng.

2/ *Bà Lê Thị Kim N1 có ý kiến như sau*:

Bà là con ruột của ông Lê Văn D và bà Đặng Thị P. Từ nhỏ đến lớn bà sống chung căn nhà cùng với ông D, bà P. Về nguồn gốc đất và quá trình gia đình sử dụng đất bà thống nhất với ý kiến của ông D và bà P, gia đình bà sử dụng đúng diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 229, không trình bày gì thêm.

3/ Đối với ông Lê Tuấn A: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập ông theo quy định pháp luật nhưng ông không có mặt theo giấy triệu tập, không rõ lý do.

4/ *Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có người đại diện hợp pháp ông Đỗ Văn H1 trình bày như sau*:

Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có ý kiến: Việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy CNQSD ruộng đất số 7253/GCN/RĐ ngày 30/01/1991 tại các thửa đất số 225,234, 235, 336, 230, 240 cho ông Phan Văn M và đến năm 2011 gia đình lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất hợp các thửa đất trên vào thửa 225 cho ông Phan Văn H là không có khiếu nại hay tranh chấp nên việc cấp giấy đất nêu trên là đúng nội dung, trình tự thủ tục, đối tượng, nguồn gốc theo quy định pháp luật.

Đối với thửa 229 được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt(cũ) cấp giấy CNQSD đất số "H" 01984 ngày 03.11.2008, diện tích 415m^2 cho ông Đặng Văn B và cho đến quá trình chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn D và bà Đặng Thị P được cấp giấy CNQSD đất số "H" 02027 ngày 09.12.2008 là không có tranh chấp hay khiếu nại nên việc cấp giấy đất nêu trên là đúng nội dung, trình tự thủ tục, đối tượng, nguồn gốc theo quy định pháp luật.

Qua xác minh, đối chiếu thì hiện tại thửa 225 có diện tích 8.342,3m^2 tăng 353,3m^2 so với diện tích 7.990,0m^2 được cấp trong giấy đất và thửa 229 hiện tại có diện tích 315m^2 giảm 100m^2 so với diện tích 415 m^2 được cấp trong giấy đất nguyên nhân là do quá trình đo đạc trước đây cán bộ đo đạc xác định ranh chưa chính xác, thời điểm đó kỹ thuật đo đạc tính diện tích còn thực hiện bằng thủ công so với hiện nay diện tích được tính bằng phần mền máy vi

tính nên có sự chênh lệch về diện tích. Ngoài ra, việc mở rộng lộ giao thông nông thôn 4m là có ảnh hưởng đến diện tích thửa đất 225,229 đây cũng là nguyên nhân làm giảm diện tích thửa 229 nhưng không thể xác định được phần diện tích đường giao thông nằm trong thửa đất 225, 229 là bao nhiêu vì thời điểm mở rộng đường giao thông không có đo đạc thực tế nên không thể có số liệu cụ thể để xác định. Ngoài ra, do bận công tác tại đơn vị nên ông yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp theo quy định.

Người làm chứng:

1/*Ông Nguyễn Văn Q trình bày*: Ông không có quan hệ thân thích gì với ông H và ông D. Ông sinh sống gần phần đất tranh chấp giữa ông D và ông H từ nhỏ đến nay. Nguồn gốc đất tại thửa 225 là của ông Phan Văn M cha ông H còn thửa 229 là của ông Đặng Văn B là đất của gia đình ông M cho ông B ở nhờ, sau đó ông B đi đăng ký và được cấp giấy đất đến năm 2008 thì bán lại cho ông D sử dụng đến nay, phần đất tranh chấp có đường dẫn nước vào ruộng là do ông H đào cách đây hơn 20 năm. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông thấy có cơ sở. Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải, đối chất và xét xử vắng mặt.

2/ *Bà Đặng Thị N2 trình bày*: Bà là con ruột của ông Đặng Văn B, bà P là cháu ruột của ông B. Vào ngày 11.2.1990 gia đình bà có bán thửa đất 229 cho bà P với giá 04 cây vàng 24K có làm tờ mua bán có chữ ký của bà và cha bà là ông B ký xác nhận. Lúc bán đất cho bà P thì ông B có kéo thước dây đo xác định vị trí chiều ngang mặt trước 11m, chiều ngang mặt sau là 15m, chiều dàu thửa đất là 34m. Thời điểm bán đất có căn nhà của ông B trên đất hiện nay gia đình bà P vẫn ở trên căn nhà này theo bà được biết thì phần đất thời điểm ông B bán cho bà P là chưa sử dụng hết diện tích đất. Ngoài ra, bà yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải, đối chất và xét xử vắng mặt.

3/ Bà Trần Kim X trình bày: Bà là mẹ ruột của ông Phan Văn H. Nguồn gốc đất tại thửa 225 là được hợp lại từ các thửa 240, 236, 235, 234, 230, 225 là của cha mẹ chồng để lại cho chồng bà ông Phan Văn M(chết năm 2009) sử dụng từ trước năm 1975 đến nay. Sao đó bà được thừa kế và đứng tên giấy CNQSD đất ngày 22.6.20111sau đó bà sang tên qua cho con là ông Phan Văn H đứng tên thửa đất nêu trên vào ngày 28.7.2011.Quá trình sử dụng giáp với phần đất của ông Đặng Văn B giữa hai thửa đất 225 và 229 lúc chồng bà còn sống có cùng ông B cắm trụ đá xác định ranh giới ổn định không có tranh chấp gì. Đến năm 2008 ông B chuyển nhượng cho ông D, bà P thì họ tự ý nhổ bỏ trụ đá cất nhà và bao chiếm qua thửa 225 nên các bên mới phát sinh tranh chấp. Phần đất này hiện trạng từ trước đến nay là do chồng bà lúc còn sống có đào một phần đường dẫn nước vào ruộng lúa phía sau và một phần đất bờ để trồng cây tre. Bà yêu cầu Tòa án xem xét công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông H. Ngoài ra, bà yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải đối chất, xét xử tại Tòa án các cấp.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét, đo đạc thẩm định tại chổ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 284,0m^2, loại đất CLN thể

hiện tại Bản trích đo địa chính số 11/TTKTTNMT, ngày 05/8/2018 và trên đất tranh chấp có tài sản của ông D, bà P gồm:

1/ Mái che có kết cấu: khung gỗ tạp, mái tole, không vách nền đất, diện tích 21,06m^2; Chuồng chăn nuôi có kết cấu: khung cột đá, gỗ tạp, mái tole, không vách, nền xi măng, diện tích: 2,5m^2

2/ Các cây trồng gồm: 02 cây Dừa, 07 cây Ổi, 01 cây Gòn, 01 cây Gáo, 85 cây Tre gai.

Theo yêu cầu của nguyên đơn và để làm cơ sở giải quyết vụ án ngày 17/7/2018 Tòa án có văn bản đề nghị Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Tp. Cần Thơ điều chỉnh Bản trích đo địa chính nêu trên theo hướng giảm diện tích tranh chấp từ 284m^2 xuống còn 185,2m^2 để đảm bảo đủ diện tích 315m^2 thuộc thửa đất 229 của bị đơn thể hiện vị trí, kích thước các cạnh tại Bản trích đo địa chính số 82/TTKTTNMT, ngày 02/8/2018.

Sau khi thụ lý và giải quyết Tòa án đã nhiều lần triệu tập đối với bị đơn ông D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để hòa giải nhưng các ông bà đều vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như quá trình thu thập chứng cứ, không trình bày gì thêm. Nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm 185,2m^2 thuộc thửa đất 225 và đồng ý bồi hoàn giá trị các cây trồng trên đất cho bị đơn gồm: 02 cây Dừa, 07 cây Ổi, 01 cây Gòn, 01 cây Gáo theo quy định pháp luật, riêng đối các cây Tre không nằm trên đất tranh chấp nên không bồi thường.

Bị đơn ông D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P, bà N1, ông Tuấn A vắng mặt lần thứ 2, không rõ lý do.

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

Công nhận cho nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 185,2m^2 thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 07, loại đất CLN do ông Phan Văn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00487 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, cấp ngày 28/7/2011, tọa lạc khu vực A, P B, quận C, Tp. Cần Thơ và buộc bị đơn, thành viên gia đình có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Lê Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P, bà Lê Thị Kim N1, ông Lê Tuấn A đang quản lý sử dụng phần đất nêu trên phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm bồi hoàn giá trị các tài sản trên đất cho ông Lê Văn D, bà Đặng Thị P với số tiền

1.262.000 đồng trong đó gồm: 02 cây Dừa, 07 cây Ổi, 01 cây Gòn, 01 cây Gáo và ông H, bà N được sở hữu các cây trồng này.

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*: Bị đơn ông D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P, bà N1, ông Tuấn A vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa, không rõ lý do. Ông Đỗ Văn H1 đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà P, bà N1, ông Tuấn A phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm có diện tích 185,2m^2 do ông đứng tên trên giấy đất hiện nay gia đình bị đơn ông D đang quản lý sử dụng nhưng ông D, bà P không đồng ý nên 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 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.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy các vấn đề sau:

Nguyên đơn ông H, bà N là chủ sử dụng phần đất có diện tích 7.999,0m^2, thuộc thửa đất 225 tờ bản đồ số 07, loại đất ODT, CLN, NTD, LUC, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp cho ông Phan Văn H, ngày 28/7/2011 giáp ranh là thửa đất số 229 phần diện tích đất 415m^2 do ông Lê Văn D, bà Đặng Thị P được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 09/12/2008, đất tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng đất các bên phát sinh tranh chấp ranh giới giữa các thửa đất và đã được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt giải quyết và các bên đã thỏa thuận ranh giới thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 19/ST- DS, ngày 23/3/2012, theo đó ông D, bà P được quyền sử dụng tổng diện tích 315m^2, chiều ngang mặt trước 10m, chiều ngang mặt sau 12m, chiều dài cạnh giáp thửa đất 225 là 27,6m^2, chiều dài cạnh còn lại 26,7m + 2,9m. Tuy nhiên, bị đơn ông D, bà P không sử đúng ranh đất mà tiếp tục bao chiếm thêm diện tích thửa đất của nguyên đơn nên các bên tiếp tục phát sinh tranh chấp.

[4] *Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Xét thấy nguyên đơn chủ sử dụng thửa đất 225, diện tích 7.999,0m^2 được hợp lại từ các thửa đất số 240,236,235,234,230,225, tờ bản đồ số 07, loại đất ODT, CLN, NTD,

LUC, theo giấy CNQSD đất số CH00487, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp cho ông Phan Văn H, ngày 28/7/2011, đất có nguồn gốc nhận thừa kế di sản của cha ông Phan Văn M (chết năm 2009), mẹ bà Trần Kim X để lại cho ông H. Đối với bị đơn chủ sử dụng thửa đất số 229, diện tích 415m^2, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy CNQSD đất số 01984 ngày 03/11/2008, đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn B (chết năm 2015) từ năm 1990 sử dụng đến năm 2008 thì được cấp giấy đất cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp cho ông Phan Văn M tại thửa các thửa đất số 225,234, 235, 336, 230, 240 vào năm 1990 và cấp lại hợp thửa cho ông H tại thửa đất 225 vào năm 2011 và cấp cho ông B thửa đất 229 tháng 11/2008 và cấp lại cho ông D, bà P tháng 12/2008 là đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, có cơ sở xác định các ông bà chủ sử dụng đất hợp pháp.

[5] *Về diện tích các thửa đất:* Thửa đất số 225 của nguyên đơn được cấp có diện tích 7.999,0m^2 qua đo đạc tổng thể có diện tích 8.343,3m^2 nên tăng so với giấy được cấp 344,3m^2, thửa đất 229 của bị đơn được cấp có diện tích 415m^2 qua đo đạc thực tế 500m^2 (bao gồm phần đất tranh chấp 185m^2) nên vẫn thừa so với giấy được cấp 85m^2. Lý giải cho việc diện tích các thửa đất đều tăng so diện tích trong giấy được cấp thì được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho biết nguyên nhân tại Công văn số 1184//UBND – NC, ngày 08/6/2018 có nội dung "… *Nguyên nhân diện tích thửa đất 225 của ông Phan Văn H và diện tích thửa đất 229 của ông Lê Văn D và bà Đặng Thị P giảm là do trong 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 việc tính diện tích 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 được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trên. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tại các thửa đất nêu trên là không có đo đạc diện tích cụ thể*…" . Xét thấy Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ý kiến bằng văn bản làm rõ nguyên nhân tăng diện tích của các thửa đất số 225, 229 và làm rõ việc cấp giấy đất cho các đương sự và ý kiến này cũng phù hợp với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, từ đó cho thấy, việc các thửa đất tăng diện tích là do lỗi khách quan trong quá trình cơ quan nhà nước thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là sự thật.

[6] *Về căn cứ khởi kiện:* Hội đồng xét xử thấy rằng để giải quyết vụ án này được công bằng và khách quan và xác định ranh giới giữa các thửa đất thì không chỉ căn cứ vào kết quả đo đạc diện tích các thửa đất mà cần xác định ranh giới trên cơ sở diện tích, kích thước, vị trí của thửa đất 229 của bị đơn đã được Tòa án giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật thể hiện tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 19/ST- DS, ngày 23/3/2012, theo đó bị đơn ông D, bà P được quyền sử dụng diện tích 315m^2,

chiều ngang mặt trước 10m, chiều ngang mặt sau 12m, chiều dài cạnh giáp thửa đất 225 là 27,6m^2, chiều dài cạnh còn lại 26,7m + 2,9m.

Nay qua đo đạc thực tế thể hiện phần diện tích bị đơn sử dụng đất có tổng diện tích 500m^2 và cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 185m^2 thuộc quyền sử dụng của mình là không phù hợp, bởi lẻ, phần đất thửa đất 229 của bị đơn chỉ có diện tích 315m^2 và nay nguyên đơn cũng đồng ý đảm bảo đủ diện tích 315m^2 còn lại giao trả cho nguyên đơn, lẻ ra diện tích thửa đất 229 của bị đơn giảm do mở rộng lộ giao thông từ 2,0m năm 2012 đến năm 2018 lộ 4,0m nhưng nguyên đơn tự nguyện nên được ghi nhận. Từ đó, cần xác định ranh giới các thửa đất 225, 229 theo quyết định giải quyết nêu trên là phù hợp quy định tại theo khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, việc bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp không thuộc thửa đất 229 mà phần đất này thuộc thửa đất 225 của nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét ý kiến của bị đơn ông D, bà P cho rằng: Ông bà không lấn chiếm đất của nguyên đơn và cho rằng mình sử dụng đúng diện tích thửa đất 229 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông bà, thửa đất 225 của nguyên đơn nằm phía sau thửa đất 229 của ông bà nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông bà không hợp tác, không đến Tòa án và không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên ông bà phải gánh chịu hậu quả không chứng minh theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như sau: *" Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra chứng cứ đủ chứng minh thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc* ". Vì vậy, ý kiến ông bà không có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét trong vụ án này, nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp có quyền yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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 những người này đang quản lý sử dụng đất phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn và nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị các cây trồng trên đất gồm 02 cây Dừa, 07 cây Ổi, 01 cây Gòn, 01 cây Gáo cho bị đơn theo giá mà Hội đồng định giá đã thực hiện ngày 09/11/2017 là phù hợp.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và các thành viên gia đình đang trực tiếp quản lý sử dụng đất có trách nhiệm giao trả phần đất diện tích 185,2m^2 thuộc thửa đất số 225 cho nguyên đơn và nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị các tài sản là cây trồng trên đất cho bị đơn là đúng theo quy định tại các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[9] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với tổng chi phí số tiền 10.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải

chịu chi phí đã nộp tạm ứng theo quy định tại các Điều 157,165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] *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 giá ngạch, nguyên đơn phải nộp số tiền án phí có giá ngạch được tính trên giá trị tài sản bồi hoàn cho bị đơn theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[11] 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, 68, 91, 147, 157, 165, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 164,166, 175,176, 468 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, 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.

Công nhận cho nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất có diện tích 185,2m^2 thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 07, loại đất CLN do ông Phan Văn H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00487 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, cấp ngày 28/7/2011, tọa lạc khu vực A, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ .

Buộc bị đơn ông Lê Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P, bà Lê Thị Kim N1, ông Lê Tuấn A đang quản lý sử dụng phần đất nêu trên phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Vị trí, kích thước phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 82/TTKTTNMT, ngày 02/8/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (*Đính kèm*).

Nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm bồi hoàn giá trị các tài sản trên đất cho ông Lê Văn D, bà Đặng Thị P với số tiền 1.262.000 đồng, trong đó gồm: 02 cây Dừa, 07 cây Ổi, 01 cây Gòn, 01 cây Gáo và ông H, bà N được sở hữu các cây trồng này.

Kể từ khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn chậm trả số tiền nêu trên thì ông bà còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Nguyên đơn, bị đơn có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích của các thửa đất 225, 229 theo hiện trạng sử dụng thực tế theo quy định.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét điều chỉnh diện tích các thửa đất 225, 229 cho đúng diện tích sử dụng thực tế cho đương sự theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản với số tiền 10.000.000 đồng. Bị đơn ông Lê Văn D phải nộp số tiền 10.000.000 đồng để trả cho nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Văn D phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 63.000đồng án phí nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.064.000 đồng mà ông bà đã nộp theo biên lai thu tiền số 003454, ngày 28/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ. Ông bà được nhận số tiền chênh lệch còn lại 1.001.000 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 tiếp theo ngày tuyên án. Các 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.

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 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