TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **152**/2024/DS - ST
Ngày: 24/9/2024
V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Nguyễn Phú Hùng

- Ông Nguyễn Hoài Tâm

Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Xuân Đào** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bình Thủy tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp *"Quyền sử dụng đất, ranh giới giữa các bất động sản liền kề"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 516/2024/QĐ-ST ngày 08/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2024/QĐST-DS ngày 29/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thị X, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: C/C N, Số I - A đường số B, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: LS Nguyễn Văn L – Đoàn LS thành phố C.

Các bị đơn**:**

- Ông Nguyễn Mười B**,** sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ A, KV B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Ông Trần Văn S, sinh năm 1974

Địa chỉ: 5, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ A, KV B, phường L, quận B, TPCT

2. Mai Thị Kim H, sinh năm 1977

Địa chỉ: 5, khu vực B, p L, quận B, TPCT

3. Huỳnh Ngọc X1, sinh năm 1952

Địa chỉ: KV B, phường L, quận B, TP Cần Thơ.

4. Ngô Minh Q, sinh năm 1978

Địa chỉ: D, M, phường X, quận N,TP Cần Thơ

5. Phan Thị Hiếu H1, sinh năm 1963 và Phan Thị Hạnh H2, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: 4, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

6. Trần Ngọc T, sinh năm 1977

Địa chỉ: 36/22 Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TPCT

7. Hồ Ngọc V, sinh năm 1959

Địa chỉ: Tổ I, khu V, phường T, quận B, TPCT

8. Trần Thị Thanh L1, sinh năm 1965

Địa chỉ: 69/60 CMT8, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TPCT

9. Trương Hoàng V1, sinh năm 1963

Địa chỉ: 7 X, phường A, quận N, TPCT

10. Hồ Thanh T1, sinh năm 1957

Địa chỉ: Tổ 9, khu vực 2, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, TPCT

11. Phan Thanh T2, sinh năm 1971

Địa chỉ: 1 H, phường T, quận N, TPCT.

(Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày:

Bà là chủ sử dụng phần đất tại thửa đất 144 (2.717m^2) và 298 (1984m^2), tổng cộng 4.701m^2, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Phần đất này bà nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị T3. Nguồn gốc trước đây: Bà T3 thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất này của ông Huỳnh Văn L2 và ông Huỳnh Ngọc X1 (con ông L2) tổng cộng 5004m^2, tuy nhiên quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 thì phần đất chỉ có 4.701m^2, nên ngày 18/11/2000, ông L2 thống nhất giao thêm cho bà T3 01 phần đất diện tích 300m^2 (ngang 01m, dài 300m), thuộc một phần thửa đất số 145 cho đủ diện tích 5000m^2 như đã thỏa thuận, việc giao thêm có lập thành biên bản và chứng kiến của chính quyền địa phương, các hộ giáp ranh. Phần đất này bà T3 chưa làm thủ tục cấp giấy theo quy định, nhưng đã thực tế quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2000 đến nay, giữa các thửa đất đều có cọc ranh rõ ràng, không tranh chấp với các hộ liền kề.

Năm 2004, khi tiếp quản các thửa đất trên từ bà T3, thì bà phát hiện ông Nguyễn Văn L3 chuyển nhượng toàn bộ thửa 145 cho ông Nguyễn Mười B. Sau

khi được sang tên thì ông Nguyễn Mười B cùng ông Trần Văn S tiến hành hợp thửa, bơm cát, phá cột ranh, giả chữ ký giáp ranh tiến hành tách thửa và lấn chiếm phần đất có diện tích khoảng 450m^2 (trong đó có 300m^2 đất LUA thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 19 – là phần đất mà ông L3 đã giao thêm trước đây và 150m^2 đất LUA thuộc thửa 144 và 289 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà). Sau đó ông Mười B và ông S đã chuyển nhượng phần đất này lại cho nhiều người khác. Việc chuyển nhượng này của ông Mười B và ông S là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, do vậy bà khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Mười B và ông Trần Văn S trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 450m^2, loại đất LUA (trong đó có 300m^2 đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 19 và 150m^2 đất LUA thuộc thửa 144 và 289).

Ngày 08/8/2024, phía nguyên đơn có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Mười B và ông Trần Văn S trả lại cho bà 300m^2 đất thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 19 (phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn – phần ông L3 giao cho bà Nguyễn Thị T3 vào năm 2000). Chỉ yêu cầu bị đơn trả lại cho bà diện tích đã lấn chiếm là 150m^2 thuộc thửa 144 và 289 của bà.

Phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên phía trên: Đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Tại phiên tòa:

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt

Nguyên đơn thay đổi thêm một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu bị đơn và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho bà diện tích lấn chiếm là 36m^2.

Luật sư Nguyễn Văn L *phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*:

Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 144 và 298 với diện tích tổng cộng là 4.701m^2, tuy nhiên qua đo đạc thì diện tích bị thiếu là 36m^2, diện tích bị thiếu này là do các chủ sử dụng đất liền kề lấn chiếm, do vậy đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và những người liên quan phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị lấn chiếm như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tài liệu chứng cứ nguyên đơn nộp chứng minh được bà là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 144 và 298, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên đối với diện tích

nguyên đơn bị thiếu hiện nay là 36m^2 thì không có căn cứ chứng minh phía bị đơn và người liên quan lấn chiếm, vì nguyên đơn cũng khai nhận rằng từ trước đến nay giữa các thửa đất có cọc ranh rõ ràng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, có ký nhận các thông báo triệu tập của Tòa án, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, ngoài việc tiến hành tống đạt trực tiếp các thông báo triệu tập hợp lệ qua đường bưu điện, thì để đảm bảo thủ tục về việc người tham gia tố tụng được nhận thông tin về văn bản cần được tống đạt, thông báo, căn cứ Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án đã đăng Thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nay căn cứ vào các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về "Quyền sử dụng đất, ranh giới giữa các bất động sản liền kề" giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[3.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 144 và 298, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ từ bà Nguyễn Thị T3 (mẹ ruột), việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, đúng quy định, diện tích được cấp là 4.701m^2.

[3.2] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn có ghi nhận là cấp cho hộ bà Hồ Thị X, tuy nhiên bà X cung cấp được Quyết định giải quyết việc thuận tình ly hôn giữa bà và ông Lưu Tiến D vào ngày 06/5/2014, theo đó xác định ông bà không có tài sản chung, con chung, chứng minh được tại thời điểm được cấp giấy thì người trong hộ chỉ có bà X, không có chồng, con hoặc cá nhân nào khác cùng tham gia tạo lập tài sản.

[3.3] Qua công tác đo đạc thực tế phần đất cho thấy thửa đất số 144 và 289 của nguyên đơn có diện tích là 4.665m^2 (thiếu 36m^2) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Vụ kiện vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên chỉ đo đạc, xác định được diện tích đất của phía nguyên đơn đang thực tế quản lý, sử dụng. Do vậy, mặc dù diện tích đất hiện nay nguyên đơn đang quản lý, sử dụng là bị thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận, nhưng chưa đủ cơ sở để xem xét buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho nguyên đơn diện tích bị thiếu nêu trên.

Nguyên đơn khai nhận giữa các thửa đất hiện có cọc ranh rõ ràng, vì vậy đối với diện tích đang thực tế quản lý sử dụng là 4.665m^2, nguyên đơn được quyền tiếp tục sử dụng ổn định và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích được cấp theo giấy chứng nhận cho đúng với diện tích thực tế.

[4] Chi phí thành lập hội đồng đo đạc của nhà nước là 5.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[5] Đối với quan điểm và nhận xét của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết là phù hợp quan điểm, Hội đồng xét xử ghi nhận và không phân tích thêm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào**:**

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147, Điều 228 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 166 Bộ luật dân sự 2015

Điều 49 Luật đất đai 2003

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phía bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại diện tích lấn chiếm là 36m^2 tại thửa số 144, 289, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn được quyền sử dụng ổn định phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.665m^2 tại thửa số 144, 289, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02993/QSD đất ngày 18/8/2000 (chỉnh lý sang tên cho hộ bà Hồ Thị X vào ngày 13/5/2004).

2. Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính là: 5.000.000 đồng Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trọng hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Huệ