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: 52/2021/DS - ST
Ngày: 25/6/2021.
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

Với 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 Thảo**

2/ Bà **Trần Thúy Kiên**

- *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 – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Bà **Trần Thị Kiều Oanh** – Kiểm sát viên.

Ngày **25** 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 192/2017/TLST - DS ngày 12 tháng 12 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: 579/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1960 (có mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1965

3/ Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1975 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ *(Bà K ủy quyền cho ông Lê Văn M tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 15/12/2017).*

Bị đơn: 1/ Ông **Nguyễn Thành Q**, sinh năm 1965

Địa chỉ: KV. C, phường D, quận Thốt Nốt, Cần Thơ.

2/ Bà **Lê Thị Thùy L**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: KV. E, phường K, quận Thốt Nốt, Cần Thơ.

(Ông Q ủy quyền cho bà Lê Thị Thùy L tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền lập ngày 09/01/2018)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt

Trụ sở: khu vực Phụng Thạnh 1, phường Thốt Nốt, Q. Thốt Nốt, Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Võ Thanh H**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận Thốt Nốt, Tp Cần Thơ (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn M, đồng thời là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày:

Nguyên đơn ông M và bà K được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"00018 ngày 12/01/2005 tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 04, diện tích 570m^2, loại đất ONT, đất tọa lạc khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn R (đã chết) vào năm 2005. Theo hiện trạng đất trước đây thì phần đất của ông bà mặt tiền tiếp giáp lộ nông thôn, hai cạnh bên tiếp giáp với ông Lê Văn Z và ông Lê Văn T, mặt hậu phía sau giáp với thửa đất 935 của bị đơn ông Nguyễn Thành Q và bà Lê Thị Thùy L, do ông Q, bà L nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị S (vợ của ông Lê Văn I) vào năm 2015. Đối với phần đất giữa ông bà với ông Z và ông T thì từ trước đến nay có ranh cụ thể, riêng đối với thửa đất số 935 của bị đơn thì từ trước đến nay không có ranh giới cụ thể.

Sau K nhận chuyển nhượng đất của bà S thì ông Q, bà L tiến hành xây dựng nhà ở đã lấn chiếm qua phần đất của gia đình ông bà nên các bên phát sinh tranh chấp, sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành nên chuyển đến Tòa án để giải quyết.

Theo kết quả đo đạc thực tế các thửa đất thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT ngày 04/6/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, thể hiện thửa đất số 251 của ông bà có diện tích 447.9m^2 so với diện tích trong giấy được cấp 570m^2 thiếu diện tích 122.1m^2 và theo Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 24/5/2021 thì thửa đất 251 có diện tích 357.9m^2 so với giấy được cấp thiếu 212.1m^2

Nay ông bà yêu cầu buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ tài sản, kiến trúc trên đất trả lại cho ông bà phần đất lấn chiếm qua đo đạc có diện tích 28.5m^2 (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 251 do ông bà đứng tên chủ sử dụng. Ông bà không đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Ông được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"01788 ngày 05/9/2007 tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 04, diện tích 275m^2, loại đất ONT, đất tọa lạc khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc đất là do nhận tặng cho từ cha ruột Lê Văn X (đã chết) vào năm 2007. Theo hiện trạng đất trước đây thì phần đất của ông mặt tiền tiếp giáp lộ nông thôn, hai cạnh bên tiếp giáp rạch và đất của ông Lê Văn M, còn mặt hậu phía sau giáp với thửa đất 935 của ông Nguyễn Thành Q và bà Lê Thị Thùy L, do ông Q, bà L nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị S (vợ của ông Lê Văn I) vào năm 2015. Đối với phần đất giữa ông và ông M từ trước đến nay có ranh cụ thể, riêng đối với đất của bị đơn thì từ trước đến nay không có ranh.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà S thì ông Q, bà L tiến hành xây dựng nhà ở đã lấn chiếm qua phần đất của gia đình ông nên các bên phát sinh tranh chấp, sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành nên chuyển đến Tòa án để giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chổ đất tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT ngày 04/6/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ thể hiện thửa đất 253 của ông (không tính phần tranh chấp 28.4m^2) có diện tích 345.5m^2 so với giấy được cấp 275m^2 (tăng diện tích 70.5m^2), nguyên nhân tăng diện tích thì theo ông do tại thời điểm đo đạc ông xác định ranh mặt tiền giáp lộ nông thôn và chiều dài cạnh giáp rạch không đúng dẫn đến đoàn đo đạc đo không chính xác, nhưng ông xác định không yêu cầu Tòa án đo đạc lại đất tranh chấp kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp.Cần Thơ thực hiện để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho ông phần đất lấn chiếm qua đo đạc có diện tích 28.4m^2 tại thửa đất số 253, đất tọa lạc khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"01788 ngày 05/9/2007 cho ông Lê Văn T đứng tên chủ sử dụng. Đối với phần diện tích tăng 70.5m^2 thì ông không có yêu cầu công nhận cho ông phần đất này.

Hiện nay trên phần đất tranh chấp giữa ông và bị đơn có một phần căn nhà của gia đình ông đang quản lý sử dụng, trường hợp Tòa án giải quyết công nhận phần đất này cho bị đơn thì ông sẽ tự tháo dỡ di dời, không yêu cầu bị đơn hỗ trợ tiền di dời cho ông.

Bị đơn bà Lê Thị Thùy L, đồng thời là người đại diện hợp pháp bị đơn Nguyễn Thành Q trình bày:

Vào năm 2015 ông Nguyễn Thành Q có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S phần đất có diện tích 235m^2 thuộc thửa đất số 935, tờ bản đồ số 04, loại đất LNK, sau đó, ông Q được đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000324 theo xác nhận chỉnh lý chuyển nhượng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ vào ngày 21/6/2016. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông Q chuyển nhượng nhà và đất lại cho bà sử dụng nhưng do chổ quan hệ bạn bè nên việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ nên hiện nay ông Q vẫn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi bà mua lại nhà đất của ông Q thì gia đình bà tiến hành sửa chữa, xây dựng lại căn nhà trên nền nhà cũ, tuy nhiên, phía nguyên đơn ông M và ông T đứng ra căn ngăn, không cho xây dựng và khiếu nại ông bà đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chổ đất tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT ngày 04/6/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp.Cần Thơ thể hiện phần đất đang tranh chấp có tổng diện tích 56.9m^2 (trong đó: phần tranh chấp với ông M diện tích 28.5m^2, với ông T là 28.4m^2) còn thửa đất số 935 có diện tích 190.3m^2 so với giấy được cấp 235m^2 thì thiếu 44.7m^2. Sau đó, bà có yêu cầu chỉnh lý diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng bà đang sử dụng tại Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 21/5/2021 thì phần đất tranh chấp có diện tích 39.5m^2.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý trả lại đất, lý do bị đơn không có lấn chiếm đất như các nguyên đơn trình bày, bởi vì qua đo đạc phần đất của bị đơn thiếu so với giấy được cấp và bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp qua đo đạc là 39.5m^2 thuộc thửa đất 935 của bị đơn để ổn định sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có người đại diện hợp pháp ông Võ Thanh H trình bày như sau:

+ Đối với thửa đất số 251: Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị K không có tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị K là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004.

Phần đường giao thông nông thôn 4.0 m cắt ngang thửa đất 251 có diện tích 79.6m^2 không nằm trong ranh giới, mốc giới của thửa đất 251.

Qua kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 251 của ông Lê Văn M có diện tích 447.9m^2 không tính phần tranh chấp thì thửa đất 251 có diện tích 476.4m^2 giảm 93.6m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là 570m^2. Nguyên nhân diện tích giảm 93.6m^2 theo bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 là 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 như nêu ở trên. Đồng thời, việc mở rộng đường giao thông nông thôn 4.0m cũng là nguyên nhân giảm diện tích.

+ Đối với thửa đất 253: Quá trình tặng cho quyền sử dụng đất cho đến quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T không có tranh

chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004.

Phần đường giao thông nông thôn 4,0 m và 1.9m có diện tích 88.5m^2 không nằm trong ranh giới, mốc giới của thửa đất 253.

+ Đối với thửa đất 935: Quá trình lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến quá trình chỉnh lý trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Q là người đứng tên không có tranh chấp hay khiếu nại gì có liên quan. Do vậy, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thốt Nốt (trước đây) chỉnh lý ngày 21 tháng 6 năm 2016 tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000324 ngày 17 tháng 10 năm 1996 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014. Ngoài ra, do bận công việc nên ông xin vắng mặt tại các lần Tòa án hòa giải đối chất và xét xử tại Tòa án các cấp.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án tiến hành xác minh ngày 19/10/2020 đối với bà Nguyễn Thị S là chủ đất cũ thửa đất 935 thì được chính quyền địa phương cho biết như sau*:* Đương sự Nguyễn Thị S, sinh năm 1957 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ nhưng khoảng 03 năm nay bà S đã bán nhà và cùng gia đình chuyển đi nơi khác sinh sống nên hiện nay bà S không có mặt tại địa phương và cũng không biết đương sự đã đi đâu, làm gì và ở đâu nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Qua đo đạc thực tế, xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản có tổng diện tích 56.9m^2 trong đó phần đất (ký hiệu A) có diện tích: 28.5m^2, (ký hiệu B) có diện tích 28.4m^2 thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ lập ngày 04/6/2018 và trên đất có các tài sản như sau:

- Một phần căn nhà ở của ông Nguyễn Thành Q có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole, nền gạch men, có trần. Diện tích: (0.6/2 x 5.7)m^2 + (2.35 x 5.7)m^2 = 15.105m^2.

- Một phần căn nhà ở của ông Lê Văn T có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole xi măng, nền gạch men, có trần. Diện tích: (2.6/2)m x 11m = 11.3m^2.

Trong quá trình thu thập chứng cứ bị đơn có đơn yêu cầu điều chỉnh lại kích thướt và diện tích đối với phần tranh chấp giữa thửa đất số 935 của ông Q và thửa đất số 253 của ông T theo hiện trạng ranh đất thực tế các bên đang sử dụng để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Sau đó, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đã phát hành Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 24/5/2021 thể hiện như sau: Phần tranh chấp ranh giới có tổng diện tích 39.5m^2 trong đó: phần đất ký hiệu A có diện tích: 28.5m^2, ký hiệu B có diện tích 11.0m^2.

Đến ngày 22/6/2021 Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có công văn số 173/TTKTTNMT –KTNV về việc xác định diện tích thửa đất giảm với nội dung: Diện tích thửa đất số 251 thể hiện trong Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 24/5/2021 có sự chênh lệch giảm diện tích 90m^2 so với diện tích thửa đất số 251 trong Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT ngày 04/6/2018 là do trong quá trình tác nghiệp, bộ phận chuyển vẽ nội nghiệp đã có sơ suất, nhầm lẫn trong việc tính toán diện tích.

Các đương sự thống nhất chọn kết quả đo đạc thực tế các thửa đất thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 24/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ làm cơ sở giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự đến Tòa án để hòa giải nhưng không thành nên vụ án đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông M đồng thời là đại diện cho nguyên đơn bà K trình bày: Ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến như quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác. Ông bổ sung thêm ý kiến: Các thửa đất số 251, 253 có ranh ổn định nhưng riêng cạnh giáp với thửa đất số 935 thì không có ranh và thời điểm chủ cũ của thửa đất 935 xây nhà thì ông không tranh chấp và ranh chỉ để xác định tranh chấp là do ông tự xác định chứ không biết chính xác cụ thể.

Nguyên đơn T trình bày: Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác. Ông có ý kiến bổ sung: Ông thống nhất ranh giữa các thửa đất số 251, 253 là ổn định nhưng cạnh giáp với thửa đất 935 không có ranh nên ông tự xác định để thể hiện diện tích tranh chấp chứ ông không có chứng cứ gì để xác định ranh.

Bị đơn bà L đồng thời là đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Q trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, không bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác. Bà có ý kiến bổ sung: Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn vì thời điểm mua nhà đất thì bị đơn sử dụng theo hiện trạng cũ được giao còn ranh giới cụ thể được thể hiện vách tường nhà của các bên.

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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Văn M, Nguyễn Thị Khi và Lê Văn T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thành Q, bà Lê Thị Thùy L có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả cho các nguyên đơn phần đất tranh chấp có tổng diện tích 39.5m^2 thuộc các thửa đất số 251, 253 do ông bà đứng tên chủ sử dụng đất vì chưa đủ cơ sở.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành Q.

Công nhận cho bị đơn ông Nguyễn Thành Q được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 39.5m^2 (ký hiệu A + B), loại đất LNK, thuộc thửa đất số 935, tờ bản đồ số 04 do ông Nguyễn Thành Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000324 ngày 17/10/1996 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xác nhận chỉnh lý ngày 21/6/2016, đất tọa lạc khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, hiện đất do bị đơn 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*: Ông Võ Thanh H người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là người có quyền lợi và 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 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 trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp ranh giới có tổng diện tích 39.5m^2 nhưng bị đơn không đồng ý cho rằng không lấn chiếm đất nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét đây là mối quan hệ pháp luật dân sự " *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.

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

[3.1] *Về Bản trích đo địa chính*: Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn thì Tòa án tiến hành đo đạc thực tế phần đất tranh chấp kết quả thể hiện Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT ngày 04/6/2018. Sau đó, theo yêu cầu của bị đơn Tòa án đề nghị Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ chỉnh lý Bản trích đo địa chính số 53 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ngày 24/5/2021 Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ phát hành Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT nhưng có sự chênh lệch giảm 90m^2 tại thửa đất số 251 so với diện tích thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 53/TTKTTNMT. Lý giải cho việc này Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ có văn bản xác định là do trong quá trình tác nghiệp, bộ phận chuyển vẽ nội nghiệp đã có sơ suất, nhầm lẫn trong việc tính toán diện tích nên thừa nhận thiếu xót.

Sau đó, các đương sự thống nhất chọn kết quả đo đạc thực tế các thửa đất thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 24/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

[3.2] *Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*:

Các đương sự được cơ quan nhà nước cấp và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị K tại thửa đất số 251, diện tích: 570m^2, ông Lê Văn T tại thửa đất số 253, diện tích 275m^2 và chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Q tại thửa đất số 935, diện tích: 235m^2 và không ai khiếu nại tranh chấp đối với việc cấp giấy đất này. Quá trình giải quyết vụ án thì Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có văn bản xác định liên quan đến việc cấp giấy đất như sau: " *Căn cứ theo hồ sơ địa chính xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị K tại thửa đất số 251 và cấp cho ông Lê Văn T tại thửa đất số 253, cấp cho ông Nguyễn Thành Q tại thửa đất số 935 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật* " và thời điểm lập thủ tục cấp giấy đất các đương sự đều không tranh chấp và từ khi cấp giấy cho đến nay các đương sự cũng như cơ quan nhà nước không có ý kiến đối việc cấp giấy nên ông bà đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp là phù hợp.

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

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ tài sản, kiến trúc trên đất trả lại cho ông M, bà K phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 28.5m^2 thuộc thửa đất số 251 và trả cho ông T phần đất có diện tích 28.4m^2 tại thửa đất số 253 với lý do: Qua đo đạc các thửa đất 251 bị thiếu diện tích so với giấy được cấp và ranh giới do nguyên đơn xác định mới đúng bị đơn đã sử dụng không đúng ranh giới, tuy nhiên, bị đơn không đồng ý vì qua đo đạc diện tích của thửa đất 935 của bị đơn của thiếu so với giấy được cấp.

Qua xem xét kết quả đo đạc thực tế thể hiện Bản trích đo địa chính số 78 (không tính phần diện tích tranh chấp) thì thấy thửa đất số 253 của ông T có diện tích 365.6m^2 so giấy được cấp 275m^2 tăng 90.6m^2, thửa đất số 251, có diện tích 357.9m^2 thiếu so với giấy được cấp 204.4m^2 , thửa đất số 935 của bị đơn có diện tích 186.6m^2 so với giấy được cấp diện tích 235m^2 thiếu diện tích 48.4m^2. Từ đó, cho thấy có sự tăng, giảm diện tích của các thửa đất trong giấy được cấp so với diện tích sử dụng thực tế ?

Lý giải cho sự chênh lệch diện tích này thì được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt là cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý nhà nước trong cấp giấy đất có văn bản cho biết như sau: " *Nguyên nhân diện tích tại thửa 251,253, 935 tăng giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 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 là bằng phần mềm máy vi tính nên có sự chênh lệch diện tích giữa thực tế và diện tích được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời việc mở rộng đường giao thông nông thôn 4m cũng là nguyên nhân giảm diện tích ".*

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, giảm diện tích của các thửa đất 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, diện tích đất của nguyên đơn tăng, giảm diện tích trong giấy được cấp là hoàn toàn do lỗi khách quan và các nguyên đơn cũng thừa nhận giữa các thửa đất đều không có ranh giới ổn định, việc xác định ranh để thể hiện diện tích đất tranh chấp là do tự xác định chứ không chứng cứ gì là ranh giới giữa các thửa đất dẫn đến diện tích của các thửa đất 251 của ông M, bà K giảm còn thửa đất 253 của ông T tăng diện tích, mặt khác, quá trình sử dụng đất bị đơn nhận chuyển nhượng của chủ đất cũ và sử dụng đúng theo hiện trạng nhà xây sẵn và không có hành vi xây dựng mới để lấn chiếm đất của bị đơn để gây thiệt hại cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn căn cứ vào diện tích đất trong giấy được cấp bị thiếu so với diện tích đo đạc thực tế và ranh giới đất do nguyên đơn tự xác định để yêu cầu buộc bị đơn giao trả đất tranh chấp cho nguyên đơn là chưa đủ cơ sở chấp nhận

[3.4] *Về yêu cầu phản tố của bị đơn:* Xét đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho bị đơn thì thấy: Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn và nguồn gốc thửa đất 935 của bị đơn sử dụng do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị S vào năm 2015 và từ khi chuyển nhượng cho đến nay, bị đơn sử dụng đúng hiện trạng nhà đất từ bà S giao cho bị đơn, mặc khác, phía nguyên đơn thừa nhận giữa các thửa đất tranh chấp trước nay đều không có ranh nên có cơ sở xác định theo hiện trạng các bên đang sử dụng thực tế có mốc giới là vách tường gạch xây kiên cố giữa các thửa đất là ranh giới của các thửa đất là đúng theo quy định tại các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp tổng diện tích 39.5m^2 thuộc thửa đất 935 của bị đơn nên yêu cầu phản tố của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận cho bị đơn được sử dụng phần đất diện tích 39.5m^2 thuộc thửa đất số 935 theo diện tích sử dụng thực tế do bị đơn đang sử dụng là đúng theo quy định pháp luật.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng tổng cộng số tiền là 8.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu chi phí theo quy định các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5]*Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận nên các nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 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, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 157,165, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

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

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14; quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Văn M, Nguyễn Thị K và Lê Văn T về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thành Q, bà Lê Thị Thùy L có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất để giao trả cho các nguyên đơn phần đất tranh chấp có tổng diện tích 56,9m^2 thuộc các thửa đất số 251, 253 do ông bà đứng tên chủ sử dụng đất vì chưa đủ cơ sở.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thành Q.

Công nhận cho bị đơn ông Nguyễn Thành Q được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 39.5m^2 (ký hiệu A + B), loại đất LNK, thuộc thửa đất số 935, tờ bản đồ số 04 do ông Nguyễn Thành Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000324 ngày 17/10/1996 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xác nhận chỉnh lý ngày 21/6/2016, đất tọa lạc khu vực A, phường B, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, hiện đất do bị đơn đang quản lý.

Vị trí, kích thước phần đất nêu trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 78/TTKTTNMT ngày 24/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ thực hiện (*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, xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản tổng số tiền là 8.000.000 đồng. Nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị K phải có trách nhiệm nộp số tiền 4.000.000 đồng, nguyên đơn ông Lê Văn T phải có trách nhiệm nộp số tiền 4.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng 8.000.000đồng mà các ông bà đã nộp tại Tòa án, công nhận ông bà đã nộp xong.

4/ *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn ông Lê Văn T phải nộp số tiền 300.000đồng án phí nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đồng ông đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/003579 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, công nhận ông T đã nộp xong án phí.

Nguyên đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị K phải nộp số tiền 300.000đồng án phí nhưng được khấu trừ số tiền 300.000đồng ông bà đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/003578 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, công nhận ông bà đã nộp xong án phí.

Bị đơn ông Nguyễn Thành Q, bà Lê Thị Thùy L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng mà ông bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/012619 ngày 07/12/2020.

5/ *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. 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.

6/ *Về quyền và nghĩa vụ và thời hiệu 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