

**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: 54 /2021/DS-ST

Ngày: 25 -6 - 2021.

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Trần Thanh Hoài**

2. Bà **Thái Ánh Trinh**

- *Thư ký Tòa án:* Bà **Nguyễn Thị Mỹ Hằng** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Lê Thị Kim Xa** - 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: 228/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 10 năm 2020, về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 675/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Văn B** – Sinh năm 1974. Có mặt

Cư trú: Khu vực T, phường Th, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:* Bà **Bùi Thị B** – Sinh năm 1943. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị Ba: Chị **Lê Thị Kim T** – Sinh năm 1988. Có mặt

Cùng cư trú: Khu vực T, phường Th, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- **Nguyễn Thị Phua N** - Sinh năm 1979. Có mặt

- **Lê Thị Đ** – Sinh năm 1977. Có mặt

- **Lê Thị Kim T** – Sinh năm 1988. Có mặt

Cùng cư trú: Khu vực T, phường Th, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn Bảo trình bày:*

Ông Lê Văn B được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất sau đây: Thửa 379 – diện tích 186,9 m<sup>2</sup>, loại đất T + LNK, và thửa 2154 – diện tích 336,7 m<sup>2</sup>, loại đất LNK, thuộc tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại Khu vực T, phường Th, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01363 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 04/6/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01477 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 03/10/2014.

Liên kề với 02 thửa đất của ông Lê Văn B là thửa đất 378 do bà Bùi Thị B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CH 01510 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 13/11/2014.

Quá trình sử dụng, bà Bùi Thị B và các con là Lê Thị Kim T và Lê Thị Đ có hành vi lấn chiếm và cấm trự ranh qua thửa đất 379 và 2154 của ông B.

Vì vậy, ông Lê Văn B khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị B trả lại phần diện tích đất lấn chiếm, có kích thước diện tích khoảng: ngang 0,3m x dài 62,2 = 18,66m<sup>2</sup>, tại thửa 379 và 2154 – tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại Khu vực T, phường Th, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Sau khi có kết quả đo đạc, thẩm định, dựa theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật TNMT thành phố Cần Thơ số 65/TTKTTNMT ngày 05/4/2021, ông Lê Văn B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện so với ban đầu, cụ thể ông B yêu cầu: Xác định phần diện tích đất tranh chấp 4,2 m<sup>2</sup> tương ứng với phần được ký hiệu (A) thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 10/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc thửa đất 2154 của ông B, phía bà Bùi Thị B, chị Lê Thị Kim T và chị Lê Thị Đ không được sử dụng lấn chiếm.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn là chị Lê Thị Kim T (cũng đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 378 – Tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại Khu vực T, phường th, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, là do ông bà để lại. Sau khi ông Lê Văn T chết năm 2001, hộ bà Bùi Thị B (vợ ông T) làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số 001039 do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 22/8/2001, thửa 378 có diện tích 1.484 m<sup>2</sup> (gồm 300 m<sup>2</sup> T + 1.184 m<sup>2</sup> LNK). Qua những lần thay đổi giấy đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CH 01463 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 08/9/2014, thửa 378 có diện tích 1.770,7 m<sup>2</sup> (gồm 300 m<sup>2</sup> T + 1.470,7 m<sup>2</sup> LNK).

Trước đây thửa 2154 nằm trong thửa đất 378 của ông bà để lại cho con cháu. Cha ông B với cha của chị T là anh em ruột. Năm 2014, mẹ chị T là bà Bùi Thị B mới làm thủ tục tách 01 phần thửa 378 cho ông Lê Văn B, tức tách ra thành thửa 2154 diện tích 336,7 m<sup>2</sup>. Tiếp tục sau đó, bà Bùi Thị B tách cho ông Lê Văn H 01 phần thửa 378, nên thửa 378 hiện nay có diện tích 1.295,2 m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CH 01510 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 13/11/2014.

Hiện nay thửa 379 và thửa 2154 của ông Lê Văn B liền kề với thửa 378 của bà Bùi Thị B. Khi tiến hành tách thửa cho ông Lê Văn B năm 2014, có địa chính phường đo đạc và các bên có cắm trụ đá làm ranh, đến nay vẫn còn tồn tại.

Trên thửa đất 378 có 04 căn nhà tồn tại từ trước khi tách thửa cho ông Lê Văn B, phần tiếp giáp giữa thửa 378 với thửa 379 và thửa 2154 có 03 căn nhà gồm: Nhà của bà Bùi Thị B, nhà của bà Lê Thị Đ và nhà của Lê Thị Kim T, các căn nhà này từ trước đến nay vẫn ổn định diện tích xây dựng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B, phía bị đơn cho rằng không có lấn chiếm đất của ông B nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B.

Ngoài ra, phía bị đơn không có yêu cầu gì khác.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Đ trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 378 – Tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại Khu vực T, phường Th, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, là do ông bà để lại. Sau khi chị Đ lập gia đình thì được cha mẹ cho một phần đất để cất nhà ở riêng, căn nhà đã có từ khoảng 20 năm nay, trên phần đất thửa 378. Thời điểm xây cất nhà thì cha của ông Lê Văn B còn sống và không có ai ngăn cản.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B, chị Đ cho rằng đất của cha mẹ cho sử dụng cất nhà ở, không có sử dụng lấn chiếm đất của ông Lê Văn B, nên không đồng ý theo yêu cầu của ông B.

*\* Tại phiên toà hôm nay*, ông Lê Văn B cho rằng thửa đất 379 còn thiếu 0,2m chiều ngang, và thửa 2154 cạnh ngang đầu trong còn thiếu gần 0,8m, là do phía bà Bùi Thị B cắm trụ ranh lấn chiếm, cản trở việc sử dụng đất của ông. Do chị Lê Thị Đ và chị Lê Thị Kim T đã xây cất nhà ở nên ông B chỉ yêu cầu Toà án xác định phần diện tích đất tranh chấp 4,2 m<sup>2</sup> (khoảng trống giữa 02 bên) là thuộc thửa đất 2154 của ông B, để phía bà Bùi Thị B, chị Lê Thị Kim T và chị Lê Thị Đ không được sử dụng lấn chiếm thêm nữa.

Chị Lê Thị Kim T và chị Lê Thị Đ cho rằng vào năm 2014 khi tách quyền sử dụng đất thửa 2154 ra từ thửa 378 thì có cắm trụ đá làm ranh, nên yêu cầu để ổn định đường ranh, còn việc nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 379 và thửa 2154 là không chính xác.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:* Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có cơ sở.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn kiện yêu cầu Toà án xác định phần đất tranh chấp giữa thửa 379 và 2154 với thửa 378 - thuộc tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại Khu vực T, phường Th, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, buộc phía bị đơn không được sử dụng lấn chiếm. Phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp này là thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Đây là quan hệ “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Quá trình nhận đơn khởi kiện, thụ lý, giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền. Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng các bên đương sự không thống nhất được, nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo Bản trích đo địa chính Số 65/TTKTTNMT ngày 05/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, chiều dài cạnh bề ngang giáp lộ nông thôn của thửa đất 379 là 6,60 m, và chiều dài cạnh bề ngang phía sau của thửa 2154 là 7,61 m. Trong khi căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì chiều dài các cạnh tương ứng lần lượt là 6,80 m và 8,40 m. Tức thực tế sử dụng các thửa 379 và 2154 có chiều ngang ngắn hơn kích thước ghi trên giấy chứng nhận.

Đồng thời diện tích của hai thửa 379 + 2154 thể hiện trên Bản trích đo địa chính là 500,5 m<sup>2</sup>. Nếu cộng thêm diện tích phần tranh chấp (A) = 4,2 m<sup>2</sup> thì tổng diện tích đất thực tế sử dụng của hai thửa 379 và 2154 là 504,7m<sup>2</sup>, cũng ít hơn so với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Lê Văn B (186,9 m<sup>2</sup> + 336,7 m<sup>2</sup> = 523,6m<sup>2</sup>).

Mặt khác, phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp (A) = 4,2 m<sup>2</sup> là thuộc thửa 378 của phía bị đơn, do ông Lê Văn B tự ý xác định ranh để cơ quan chức năng tiến hành đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy trình. Tuy nhiên, căn cứ theo trích lục hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B thì tại Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20/9/2013 thì bà Bùi Thị B có ký tên, cho nên không thể nói rằng ông do ông B tự ý xác định ranh đất. Hơn nữa, các thửa đất 378, 379 và 2154 sau khi tách ra độc lập đều đã có thể hiện kích thước trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và cũng không có ai khiếu nại vấn đề này.

Do đó, để xác định xem thực tế sử dụng có đúng với vị trí, diện tích, kích thước ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không, Toà án đã tổ chức tiến hành việc đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ từng thửa đất. Tuy nhiên, khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, thẩm định các thửa đất, phía bị đơn không chịu hợp tác, không xác định ranh giới của thửa đất 378, nên chỉ có thể đo đạc, thẩm định được đối với thửa đất 379 và 2154. Lỗi trong trường hợp này thuộc về phía bị đơn cố tình gây khó khăn, không thực hiện nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Theo quy định về nghĩa vụ chứng minh tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự: *Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp... Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.*

Do đó, việc bị đơn cố tình không hợp tác để chỉ ranh đất, nên bị đơn phải gánh chịu hậu quả pháp lý. Toà án chỉ có thể căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp và thu thập được để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, phía bị đơn cho rằng khi tách quyền sử dụng thửa đất 2154 cho ông Lê Văn B vào năm 2014 thì các bên có cắm trụ đá làm ranh, đến nay vẫn còn tồn tại nên không có việc lấn chiếm. Ông B không thừa nhận các trụ ranh đó mà cho rằng phía bị đơn đã có hành vi lấn chiếm, thay đổi hiện trạng ranh giới. Về vấn đề này, tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.* Do vậy, không thể lấy các trụ đá làm chuẩn để phân định ranh giới theo ý kiến lập luận của phía bị đơn.

Tại phiên toà, ông Lê Văn B chỉ yêu cầu xác định phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu (A) thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 10/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc về thửa 2154, tức thuộc quyền sử dụng của ông, phía bị đơn không được sử dụng lấn chiếm. Theo kết quả thẩm định tại chỗ phân đất tranh chấp này là khoảng trống, không có nhà và tài sản trên đất, nên không đề cập giải quyết vấn đề liên quan đến tài sản trên đất.

Qua các vấn đề được phân tích, đánh giá trên đây, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc về thửa 2154. Vậy nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Ngoài ra, không có ai yêu cầu gì khác nên không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí (loại không giá ngạch) là 300.000 đồng (lẽ ra bà Bùi Thị B – sinh năm 1943 là người cao tuổi được miễn tiền án phí, nhưng do bà không có đơn xin miễn án phí, nên không xem xét theo quy định tại các Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội).

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Như trên đã nhận định, lỗi phát sinh vụ kiện thuộc về phía bị đơn, nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với tổng cộng số tiền

là 5.700.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[6] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 91; 92; 147; 165; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 175 của Bộ luật Dân sự 2015;

Các Điều 12; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

### **Tuyên xử:**

1. Xác định phần diện tích đất tranh chấp 4,2 m<sup>2</sup> tương ứng với phần được ký hiệu (A) thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 65/TTKTTNMT ngày 10/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc thửa đất 2154 - tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Khu vực T, phường Th, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01477 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 03/10/2014 cho ông Lê Văn B đứng tên.

Bà Bùi Thị B, chị Lê Thị Kim T và chị Lê Thị Đ không được sử dụng lấn chiếm qua phần diện tích đất tranh chấp nói trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*).

Ông Lê Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án Số AA/2019/012397 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Bà Bùi Thị B phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản là 5.700.000 đồng. Ông Lê Văn B đã nộp tạm ứng trước nên bà Bùi Thị B có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 5.700.000 đồng (*năm triệu, bảy trăm ngàn đồng*) cho ông Lê Văn B.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án.

*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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 9*

*Luật thi hành dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Văn Kiệt**