

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

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

Bản án số: 54/2022/DS-ST

Ngày: 07-6-2022

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**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** bà Khúc Thị Hồng

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1/ Ông Trần Thanh Hoài

2/ Ông Nguyễn Văn Đông

***Thư ký phiên tòa:*** ông Huỳnh Trung Hiếu – 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 07 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt,  
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số  
93/2021/TLST- DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra  
xét xử số: 402/2022/QĐXX-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** anh **Phạm Trần Thanh T**, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Bị đơn:*** anh **Võ Trường L**, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện ủy quyền bị đơn:***

**Ông Nguyễn Văn L**, sinh năm 1971 (có mặt)

ĐKTT: Ấp L, xã M, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Tạm trú: khu vực T, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2022

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** anh **Lê Văn M**, sinh năm 1980  
(đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực T, phường TA, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Người làm chứng:*** anh **Trần Văn Q**, sinh năm 1977 (đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực L, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:*

Hiện nay anh đang sử dụng đất tại thửa 1235, diện tích 3.057m<sup>2</sup> (lúa) tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CH00617, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 29/07/2011 cho ông Phạm Trần Thanh T và thửa 1234, diện tích 3.159m<sup>2</sup> (lúa), tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CH00616, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 29/07/2011 cho ông Phạm Trần Thanh T, hai thửa đất đều tọa lạc tại khu vực T, phường TA, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Về nguồn gốc hai thửa đất trên do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn C vào năm 2011. Kể từ khi nhận chuyển nhượng đất thì không trực tiếp canh tác đất mà cho người khác thuê lại, trước đây anh L là người thuê đất và hiện nay anh Lê Văn M là người thuê.

Giáp với thửa đất 1234 và 1235 của anh là thửa đất số 1232 và 1233 của anh Võ Trường L. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất giữa thửa đất 1235 của anh và thửa 1233 của anh L có trụ ranh cố định bằng trụ đá, còn giữa thửa 1234 và 1233 thì không có trụ ranh nhưng anh L có thống nhất ranh và cắm ranh bằng trụ đá. Từ khi nhận chuyển nhượng đất và có sự thống nhất ranh của phía anh Lộc thì đã giữ nguyên vị trí này sử dụng ổn định cho đến nay.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ ông Chắc thì không có đo đạc đất, nghĩ chỗ quen biết nên chỉ mua theo diện tích trên giấy và sự thống nhất ranh của các bên. Quá trình sử dụng đất anh L có hành vi lấn chiếm đất của anh. Theo đo đạc thực tế phần tranh chấp giữa hai thửa 1233 và 1234 chỉ có 28.9m<sup>2</sup> anh yêu cầu anh L phải có trách nhiệm trả cho anh diện tích 28.9m<sup>2</sup>, đối với thửa 1235 không yêu cầu đề nghị rút lại yêu cầu.

Nay yêu cầu phía bị đơn phải đắp lại cái bờ ven, di dời ống bọng vị trí khác trả lại diện tích 28.9m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm tại thửa 1234, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CH00616, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 29/07/2011 cho Phạm Trần Thanh T, đất tọa lạc tại khu vực T, phường TA, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn anh Võ Trường L trình bày:*

Thửa 1232, diện tích 5076m<sup>2</sup> (lúa) tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CQ00139, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 20/5/2010 cho bà

Trương Thị S và thửa 1233, diện tích 4425m<sup>2</sup> (lúa), tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CQ00140, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 20/5/2010 cho bà Trương Thị S, hai thửa đất đều tọa lạc tại khu vực T, phường TA, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Ngày 12/11/2019 anh được bà Trương Thị S (mẹ ruột) tặng cho lại và trực tiếp canh tác đất cho đến nay.

Giáp với thửa đất 1232 và 1233 của anh là thửa đất số 1234 và 1235 của anh T nhận chuyển nhượng vào năm 2011 của ông Trần Văn C. Giữa thửa 1232 của anh và thửa 1235 của anh T thì có trụ ranh bằng trụ đá cố định từ thời ông Trần Văn C (chủ đất cũ), riêng giữa thửa 1233 và thửa 1234 của anh T thì không có trụ ranh nhưng có đặt 01 ống bọng dẫn nước bơm ra vào cũng làm ranh đất luôn. Ống bọng này được lắp đặt từ thời ông Trần Văn C. Trước đây, ông C và anh có thỏa thuận ranh đất giữa hai thửa 1233 và 1234 là  $\frac{1}{2}$  ống bọng. Mỗi bên được sử dụng  $\frac{1}{2}$  ống bọng và đến nay vẫn sử dụng đúng vị trí này không có sự thay đổi.

Lúc ông C bán đất cho ông T ống bọng vẫn còn tồn tại, nhưng do vào tháng nước lớn giữa anh và ông Chắc không xác định được ranh đất cố định nên anh có thống nhất với ông C là tạm trụ ranh bằng trụ đá để ông Chắc thuận trong việc mua bán, các bên không có đo đạc thực tế. Sau khi nước xuống thì ranh đất không phải vị trí đó nữa nhưng anh không có thông báo cho bên ông T hay vì nghĩ sẽ còn đo đạc lại. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn M trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2021:*

Thửa 1234 và 1235 của ông T hiện anh là người trực tiếp canh tác, do anh thuê đất của ông T. Giá thuê 4.500.000đ/năm/công 1.296m<sup>2</sup>. Thuê theo từng năm, không có làm hợp đồng chỉ thỏa thuận bằng lời nói và đã trả đủ tiền thuê. Việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn anh không ý kiến cũng như không yêu cầu gì thêm và đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

*Người làm chứng anh Trần Văn Q trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2022:* anh là con ruột của ông Trần Văn Chắc, ông Chắc hiện đã mất. Ranh giới phần đất mà ông Chắc đã bán cho ông T với ông L như thế nào thì anh không rõ. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn anh không ý kiến và đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất nếu có.

*Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa*

*Nguyên đơn:* yêu cầu bị đơn phải đắp lại cái bờ ven, di dời ống bọng vị trí khác để trả lại diện tích  $28.9m^2$  (LUC) đất đã lấn chiếm tại thửa 1234, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CH00616, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 29/07/2011 cho Phạm Trần Thanh T, đất toa lạc tại khu vực T, phường TA, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Rút lại yêu cầu đối với thửa 1235.

*Đại diện ủy quyền cho bị đơn:* nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải đắp lại cái bờ ven, di dời ống bọng vị trí khác để trả lại diện tích  $28.9m^2$  đất đã lấn chiếm tại thửa 1234 nhưng không có căn cứ và đất bị đơn qua đo đạc vẫn còn thiếu so với đất được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất. Nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn: anh L thống nhất với lời trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng có đề nghị vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo bản trích đo địa chính số 72 ngày 10/5/2021 của trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì đất của bị đơn tại thửa 1232 diện tích  $5.879.5m^2$ , thửa 1233 diện tích  $3.150.4m^2$  còn đất của nguyên đơn thửa 1234 diện tích  $3.021m^2$ , thửa 1235 diện tích  $3.057m^2$ . So với giấy chứng nhận QSD đất thì thửa 1233 của bị đơn thực tế bị giảm  $1.274.6m^2$  còn đối với thửa 1234 của nguyên đơn diện tích thực tế bị giảm  $138m^2$ . Nếu tính tổng diện tích 02 thửa đất do nguyên đơn đứng tên và 02 thửa đất do bị đơn đứng tên thì diện tích thực tế đều giảm so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất. Từ đó cho thấy diện tích thực tế đất của nguyên đơn và bị đơn nếu tính luôn phần đất tranh chấp vẫn còn giảm so với giấy chứng nhận được cấp. Nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng từ ông C cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc, nay cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là chưa có cơ sở, không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, 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 đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng có đề nghị vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Phạm Trần Thanh T yêu cầu bị đơn anh Võ Trường L phải có trách nhiệm di dời ống bọng, đắp lại bờ ven để trả lại diện tích 28.9m<sup>2</sup> (LUC) đất đã lấn chiếm tại thửa 1234, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận QSD đất số CH00616, do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 29/07/2011 cho Phạm Trần Thanh T, đất tọa lạc tại khu vực T, phường TA, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Đối với thửa 1235 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phần đất tranh chấp được xác định giữa thửa 1234 của nguyên đơn và 1233 của bị đơn có diện tích 28,9m<sup>2</sup> (LUC) vị trí A theo bản trích đo địa chính, phần đất tranh chấp do bị đơn trực tiếp sử dụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo giấy chứng nhận QSD đất thửa 1234 của nguyên đơn có diện tích 3159m<sup>2</sup> (đất chuyên trồng lúa nước), qua đo đạc thực tế có diện tích 3.021m<sup>2</sup> (chưa tính phần đất tranh chấp), thiếu 138m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất. Thửa 1233 của bị đơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất 4.425m<sup>2</sup> (đất trồng lúa), kết quả đo đạc thực tế có diện tích 3.150.4m<sup>2</sup> (chưa tính phần đất tranh chấp) là thiếu 1.274.6m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử thấy rằng thửa đất 1234 của nguyên đơn và 1233 của bị đơn qua đo đạc cho dù tính luôn phần đất tranh chấp đều thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận. Thửa 1233 của bị đơn chiều ngang mặt trong giáp ranh với thửa đất 1232 cũng của bị đơn,

thửa 1232 diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSD đất là  $5.076\text{m}^2$  còn qua đo đạc thực tế là  $5.879.5\text{m}^2$  dư  $803.5\text{m}^2$ . Tuy nhiên, nếu tính diện tích tổng được cấp theo giấy chứng nhận hai thửa 1233 và 1232 của bị đơn có diện tích  $9.501\text{m}^2$  ( $4425\text{m}^2 + 5076\text{m}^2$ ), còn diện tích tổng hai thửa qua đo đạc thực tế là  $9.029.9\text{m}^2$  ( $5879.5\text{m}^2 + 3150.4\text{m}^2$ ). Như vậy, bị đơn vẫn còn thiếu  $471.1\text{m}^2$ . Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn ranh qua đất của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không chứng minh được, trong khi đất của bị đơn quản lý sử dụng không dư mà vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí thẩm định và lệ phí bản vẽ: nguyên đơn phải chịu theo qui định.

[4] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 262, 264, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 99, 170 Luật đất đai 2013.

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

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Trần Thanh T về việc yêu cầu bị đơn anh Võ Trường L có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích  $28,9\text{m}^2$  (LUC) vị trí A, do không đủ cơ sở.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Trần Thanh T tại thửa 1235 do rút lại yêu cầu.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 15/3/2021, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 15/3/2021 và bản trích đo địa chính số 72/TTKTTNMT ngày 02/4/2021 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ ngày 10/5/2021 để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp.

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Nguyên đơn anh Phạm Trần Thanh T phải nộp số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002531 ngày 15/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Thành phố Cần Thơ. Anh T không phải nộp thêm.

*Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính:* Hội đồng chi các khoản hết 9.580.000đ (Chín triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng), nguyên đơn phải chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

*Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản 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 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 theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã Ký)

**Khúc Thị Hồng**