

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày: 08 – 02 - 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 BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thúy Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Hoài Tâm;

- Bà Trần Vĩnh Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Tấn Bửu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 & 08 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Phú Đ, sinh năm 1942 – Vắng mặt.

Bà Ngô Thị Thanh H, sinh năm 1960 – Có mặt

Cùng địa chỉ: Số Q đường QQ, phường QQQ, quận QQQQ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H1 (*Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019*). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hà Vi C, Văn phòng Luật sư Hà Vi C - Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1960

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1948

Cùng địa chỉ: Số W khu vực WW, phường WWW, quận WWWW, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số E khu tập thể EE, đường EEE, phường EEEE, quận QQQQ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông M và bà T: Ông Nguyễn Văn Q. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân quận WWWW, thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Khu dân cư R, phường WWW, quận WWW, thành phố Cần Thơ.
Có đơn xin vắng mặt.

- *Người làm chứng*: ông Trương Văn M1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số Z khu vực WW, phường WWW, quận WWW, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh H, ông Lê Phú Đ và đại diện nguyên đơn – ông Trần Thanh H1 trình bày:

Nguồn gốc đất bà H, ông Đ mua của ông Trường vào năm 1996, ngày 05/05/1997 bà được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp quyền sử dụng đất số 02664, tại thửa số 192, 193 tờ bản đồ số 11, diện tích 3383m² đất tọa lạc tại khu vực WW, phường WWW, quận WWW, thành phố Cần Thơ. Phần đất này giáp ranh với thửa 194 do bà Nguyễn Thị Lua đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00805 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp ngày 26/12/1994 với diện tích 1.063m². Sau đó ông Q, ông M (con bà Lua) làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thì diện tích đã tăng lên 1.309,3m² (tăng 246,3m²), bên cạnh đó ông Q chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Bùi Thị T. Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy, chuyển nhượng thì ông Q, ông M đã tự ý chỉ ranh đo đạc tách thửa, trong quá trình đó đã lấn chiếm đất của ông bà. Cụ thể tại thửa đất vườn số 193 diện tích 3.083m² bị lấn chiếm khoảng 136m², trong đó ông Q lấn 54m²; ông M lấn 60m²; bà T lấn 22m². Yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích trên.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/7/2019 bà H, ông Đ không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, không yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân quận WWW tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông bà chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm là 155,9m². Trong đó, ông Q 35,4m², ông M 62,6m² và bà T 57,9m² theo như bản trích đo địa chính ngày 08/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn và đại diện theo ủy quyền của các bị đơn – ông Nguyễn Văn Q có ý kiến như sau:

Nguồn gốc đất của ông hiện đang quản lý sử dụng là của mẹ ông là bà Nguyễn Thị Lua để lại, về ranh đất thì trước đây mẹ ông là bà Lua có trồng hàng rào xương rồng và cắm trụ mốc ranh. Năm 1979 ông có đào mương dọc theo diện tích đất của ông Trường để tưới cây. Năm 1996 bà H mua lại phần đất của ông Trường, hiện trạng đất vào thời điểm đó phía sau phần đất tiếp giáp hai bên không có ranh mốc. Việc bà Lua (mẹ ông) có chứng kiến và ký giáp ranh không thì ông không biết, nhưng khi bà H mua lại đất thì đất giữa các bên không có cắm ranh.

Năm 2006 mẹ ông bà Lua mất, ông và ông M bán cho bà T diện tích 250m² và cho bà T mượn thêm 50m² để bà T tách thửa. Khi tách thửa sang tên, có tiến hành đo đạc lại diện tích, khi đó có liên hệ với ông Ngô Văn Thừa (cha bà H) để liên hệ bà H ký giáp ranh nhưng ông Thừa nói thay mặt bà H chứng kiến, ký xác nhận cắm trụ ranh. Riêng việc diện tích tăng do đăng ký lại từ 1.063m² lên 1.309,3m² thì ông không biết vì khi đo đạc thì cơ quan có thẩm quyền đo, có sự

chứng kiến của ông Thừa (cha bà H). Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Bùi Thị T: Bà T hiện đang đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa số 716 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu vực WW, phường WWW, quận WWW, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03138 ngày 09/3/2011 do UBND quận WWW cấp cho bà. Nguồn gốc đất là bà nhận chuyển nhượng của ông Q, ông M vào năm 2011 diện tích 300m² (trong đó có 50m² ông Q gửi để tiện việc tách giấy) thực tế mua 250m². Việc ông Q, ông M có lấn ranh đất của bà H hay không thì bà không biết nhưng với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà trả lại diện tích lấn chiếm thì bà không đồng ý, bởi vì phần đất này bà mua hợp pháp.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân quận WWW, thành phố Cần Thơ: Tại công văn số 1397/UBND-NCPC của Ủy ban nhân dân quận WWW ngày 09/6/2017 về việc phúc đáp công văn số 272/CV.TA ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Thể hiện “..... Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Lua (mẹ ông Q, ông M) sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00805 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/12/1994 tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.063,0m²năm 2006 bà Lua chết năm 2010 ông Q, ông M đăng ký lại quyền sử dụng đất diện tích thực tế tăng 246,3m² so với giấy chứng nhận (ông Q, ông M đã làm tờ tường trình nguồn gốc đất tăng), ngày 31/12/2010 ông Q, ông M được UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02552, thửa số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 1.309,3m² Ngày 10/01/2011 ông Q, ông M chuyển nhượng cho bà T và bà T được UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ, QSH nhà ở gắn liền với đất số CH03138, thửa số 176, tờ bản đồ 09, diện tích 300m². Ông Q, ông M được cấp đổi sang GCN.QSDĐ, QSH nhà ở gắn liền với đất số CH03139, thửa số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 1.009,3m². Ngày 17/5/2011 ông Q, ông M làm văn bản phân chia quyền sử dụng đất và sau đó ông Q được UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ, QSH nhà ở gắn liền với đất nhà ở số CH 03764, thửa số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 809,3m²; ông M UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 03765, thửa số 719, tờ bản đồ 09, diện tích 200m². Quá trình giải quyết đơn yêu cầu của bà H: theo kết luận Thanh tra thành phố Cần Thơ tại Công văn số 316/TTr-TTGQKNTC3 ngày 13/4/2016 và Công văn số 317/TTr-TTGQKHTC3 ngày 13/4/2016 “.....việc cấp giấy cho ông Q, ông M và bà T là không đúng quy định, cần phải thu hồi. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân theo khoản 5,6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014. Do đó, Ủy ban nhân dân quận WWW sẽ xem xét thực hiện khi có kết quả giải quyết của Tòa án theo quy định pháp luật”. Đồng thời, đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn – bà H trình bày: Về nguồn gốc đất vào năm 1996 bà mua của ông Trường với diện tích 3.383m² đất tại thửa 192, 193, phần đất này giáp ranh với thửa 194 diện tích 1.063m² do bà Lua (mẹ ông Q) đứng tên. Khi bà mua đất bị đơn có ký giáp ranh, về hiện trạng ranh đất trước đây phía trước có hàng cây Xương rồng, phía sau có con mương diện tích ngang khoảng hơn 1m. Khi mua đất thì bà không có ở và không thường xuyên lui tới, đến năm 2014 khi vào thăm phần đất thì bà phát hiện phía bên ông Q, ông M đã lấn qua đất bà và hiện trạng ranh đất

hàng cây Xương rồng và con mương đã bị lấp. Sau đó bà mới biết khi bà Lua chết thì ông Q, ông M làm thừa kế và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau khi được cấp đổi lại giấy mới thì diện tích đất của ông M, ông Q tăng lên 246,3m² nhưng không rõ nguồn gốc. Dựa vào trích đo địa chính ngày 08/4/2019 thì diện tích thực tế của bà thiếu 321.6m². Nên nay bà yêu cầu các bị đơn tháo dỡ công trình đã xây cất trên ranh đất của bà để trả lại diện tích đất đã lấn ranh tổng cộng là 155.9m², cụ thể ông Q 35.4m², ông M 62.6m² và bà T 57.9m². Ngoài ra không yêu cầu gì.

- Bị đơn ông Q trình bày: Ông thừa nhận nguồn gốc đất là của mẹ ông là bà Lua chết để lại cho ông và ông M, sau khi ông làm thủ tục thừa kế và xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 thì diện tích đất có tăng 246.3m² so với giấy. Nhưng khi được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không có gặp trực tiếp bà H để ký giáp ranh nhưng ông có gặp cha bà H và ông đồng ý ký giáp ranh thay cho bà H. Về hiện trạng ranh đất trước đây có hàng cây Xương rồng và con mương diện tích ngang khoảng hơn 1m nhưng hiện nay ông đã lấp con mương, hàng cây Xương rồng ông Q và bà H đã đốn, hiện cũng đã lấp không còn hàng cây Xương rồng. Tuy nhiên, ông không có lấn ranh đất của bà H, còn về diện tích đất tăng hơn so với giấy được cấp trước đây thì ông không biết, bởi vì do cán bộ thực hiện việc đo vẽ chứ ông không biết. Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Người làm chứng ông Trương Văn M1 trình bày: Ông không có mối quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn, ông là hàng xóm ở gần ông Q. Về phần đất bà H thì trước đây bà H mua của cha ông là ông Trường và giáp ranh là đất của bà Lua (mẹ ông Q) hiện ông Q đang sử dụng, về ranh đất thì trước đây được xác định là hàng cây Xương rồng và con mương như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày. Nhưng hiện nay con mương và hàng cây Xương rồng không còn do bị lấp.

- Luật sư Hà Vi C trình bày: Tại đơn khởi kiện bổ sung thì nguyên đơn bà H yêu cầu các bị đơn trả lại tổng diện tích đất đã lấn chiếm là 155.9m². Yêu cầu khởi kiện căn cứ vào nguồn gốc đất của các bên và diện tích đất thực tế sử dụng đối chiếu với diện tích đất được cấp theo giấy trước đây. Cụ thể, diện tích đất trước đây của bà Lua (mẹ ông Q) được cấp 1.063m² nhưng sau khi ông Q được cấp, đổi lại thì diện tích tăng 246.3m², thực tế nguyên đơn sử dụng thiếu 321.6m² nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu phần bị đơn lấn là 155.9m². Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ vào kết quả trả lời của Thanh tra thành phố và Công văn trả lời của Ủy ban nhân dân quận WWW thành phố Cần Thơ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và việc xác M, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đưa vụ án ra xét xử đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào Công văn số 316//TTr-TTGQKNTC3 ngày 13/4/2016 và Công văn số 317/TTr-TTGQKNTC3 ngày 13/4/2016, xác định việc cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và TSKGL với đất số CH02552, thửa đất số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 1.309,3 m² (gồm 300 m² ODT và 1.009.3 m² cây lâu năm) cho ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03138 ngày 09/3/2011 tại thửa đất số 716, tờ bản đồ số 09, diện tích 300 m² (gồm 100 m² ODT và 200 m² CLN) cho bà Bùi Thị T tại khu vực WW, phường WWW, quận WWW, thành phố Cần Thơ là không đúng cần phải thu hồi.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Lua, tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.063 m² đất vườn và đất thổ cư do bà Nguyễn Thị Lua đứng tên.

Từ các chứng cứ trên thì xác định diện tích đất của bà Nguyễn Thị Lua là 1.063 m².

Theo bản trích đo địa chính ngày 08/4/2019 thì diện tích đầy thực tế:

Diện tích đất của bà Ngô Thị Thanh H là 3061,4 m² so với giấy CNQSDĐ thiếu 321, 6 m².

Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lua là 1.063 m² (nay phần đất này là do ông Q, ông M, bà T quản lý, sử dụng). Nhưng khi đo đạc thực tế diện tích của các bị đơn là: 1348.3 m² trong đó:

Diện tích thực tế ông Nguyễn Văn Q sử dụng cộng với phần đất tranh chấp mà ông Q đang sử dụng là 793,3 m² + 35,4 m²= 828,7 m². (thửa 403 theo GCNQSDĐ 809,3 m²)

Diện tích thực tế ông Nguyễn Văn M sử dụng cộng với phần đất tranh chấp mà ông M đang sử dụng là 139,9 m² +62,6 m²=202,5 m² . (thửa 719 theo GCNQSDĐ 200m²)

Diện tích thực tế bà Bùi Thị T sử dụng cộng với phần đất tranh chấp mà bà T đang sử dụng là 259,2 m² + 24,2 m²+ 33,7m²= 317,1 m². (thửa 716 theo GCNQSDĐ 300m²)

Như vậy diện tích đất của các bị đơn tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 285,3 m². Nhưng diện tích của nguyên đơn giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 321, 6 m².

Từ những căn cứ trên cho thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy căn cứ Điều 154, 166, 169, BLDS 2015, Điều 100, 203 Luật đất đai 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Do phần đất của ông Đ và bà H liền kề với phần đất của ông Q, ông M. Quá trình sử dụng đất, bà H cho rằng ông Q, ông M và bà T lấn chiếm và bà H, ông Đ có đơn khởi kiện, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Trong vụ án nguyên đơn bà H, ông Đ có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn nên Tòa án nhân dân quận Bình Thủy chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo thẩm quyền, tuy nhiên trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết thì nguyên đơn bà H rút yêu cầu đối với việc hủy giấy chứng nhận QSD đất của các bị đơn nên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tiếp tục giải quyết theo quy định chung.

- Đối với yêu cầu đo đạc phần đất của thửa số 198 do bà H đứng tên (theo biên bản hòa giải ngày 25/02/2020), theo đó Tòa án có ra thông báo để nguyên đơn bà H thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tạm ứng chi phí đo đạc. Tuy nhiên, ngày 28/12/2020 bà H có văn bản đề nghị không đo đạc đối với thửa 198. Tại phiên tòa các đương sự và người làm chứng ông M1 trình bày, đối với thửa đất 198 của bà H giáp ranh với đất ông M1 và hiện đang tranh chấp, không liên quan gì đến các thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn và các bị đơn. Nên xét thấy không cần thiết phải đo đạc đối với thửa 198.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung, ông Lê Phú Đ và bà Ngô Thị Thanh H yêu cầu ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị T trả diện tích 155,9m² đất, cụ thể: ông Q 35,4m², ông M 62,6m², bà T 57,9m² đất vì phần đất lấn chiếm này nằm trong thửa đất của nguyên đơn bà H, thửa số 193,192, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.383 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02664 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (tỉnh Cần Thơ cũ) cấp ngày 05/5/1997 nhưng theo như trích đo ngày 08/4/2019 thì đất của bà H thiếu 321.6m² nay nguyên đơn bà H chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại 155.9m².

Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Theo Trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 08/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, diện tích thực tế sử dụng so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự như sau:

- Bà H diện tích sử dụng ổn định thực tế tại thửa 193, 192 là 3061.4m², sử dụng thiếu so với Giấy là 321,6 m², trong đó: có diện tích tranh chấp là 155,9 m²;

- Ông Q diện tích thực tế tại thửa 403 là 793.3 m², sử dụng thiếu so với Giấy là 16 m².

- Ông M diện tích thực tế tại thửa 719 là 139.9 m², sử dụng thiếu so với Giấy là 60.1 m².

- Bà T diện tích thực tế tại thửa 716 là 259.2 m², sử dụng thiếu so với Giấy là 40.8 m².

Song, tại công văn số 317/TTr-TTGQKNTC3 của Thanh tra thành phố Cần Thơ ngày 13/4/2016 về việc giải quyết tố cáo của bà Ngô Thị Thanh H. Thể hiện “.....theo kết quả cuộc họp ngày 23/02/2016 giữa Thanh tra thành phố với Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy và báo cáo số 169/BC-TTr ngày 01/3/2016 của Thanh tra thành phố về kết quả xác M nội dung tố cáo, đã xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02552 ngày 31/12/2010 tại thửa đất 403, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.309,3m² cho ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03138 ngày 09/3/2011 tại thửa đất 716, tờ bản đồ 09, diện tích 300m² cho bà T thuộc khu vực WW, phường WWW, quận WWW là không đúng quy định, cần phải thu hồi.....”.

Công văn số 1397/UBND-NCPC của Ủy ban nhân dân quận WWW ngày 09/6/2017 về việc phúc đáp công văn số 272/CV.TA ngày 08/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Thể hiện “..... Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Lua (mẹ ông Q, ông M) sử dụng đất số 00805 do UBND thành phố Cần Thơ cấp ngày 26/12/1994 diện tích 1.063,0m²năm 2006 bà Lua chết ông Q, ông M đăng ký lại quyền sử dụng đất nhưng diện tích thực tế tăng 246,3m² so với giấy chứng nhận (ông Q, ông M đã làm tờ tường trình nguồn gốc đất tăng), ngày 31/12/2010 ông Q, ông M được UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ QSH nhà ở số CH 02552, thửa số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 1.309,3m² Ngày 10/01/2011 ông Q, ông M chuyển nhượng cho bà T và bà T được UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ QSH số CH03138, thửa số 176, tờ bản đồ 09, diện tích 300m². Ông Q, ông M được cấp đổi sang GCN.QSDĐ QSH số CH03139, thửa số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 1.009,3m². Ngày 17/5/2011 ông Q, ông M làm văn bản phân chia quyền sử dụng đất và sau đó ông Q được UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ QSH nhà ở số CH 03764, thửa số 403, tờ bản đồ 09, diện tích 809,3m²; ông M UBND quận WWW cấp GCN.QSDĐ QSH nhà ở số CH 03765, thửa số 719, tờ bản đồ 09, diện tích 200m². Quá trình giải quyết đơn yêu cầu của bà H: theo kết luận Thanh tra thành phố Cần Thơ tại Công văn số 316/TTr-TTGQKNTC3 ngày 13/4/2016 “.....việc cấp giấy cho ông Q, ông M và bà T là không đúng quy định, cần phải thu hồi....”.

Tại phiên tòa bị đơn ông Q khai trước đây có bán cho ông Sét và ông T một phần đất của thửa 194 do bà Lua (mẹ ông Q) đứng tên khoảng hơn 400m² nhưng chưa tách thửa sang tên và sau này ông Q đã mua lại nên diện tích đất trước và sau này thì không có gì thay đổi.

Như vậy, căn cứ kết luận của Thanh tra thành phố và Công văn số 1397 của Ủy ban nhân dân quận WWW thì nguyên nhân có sự chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn là do quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, ông M và bà T là không đúng trình tự và phần diện tích tăng hơn so với giấy trước đây của bà Lua là không rõ nguồn gốc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H và bị đơn ông Q cũng thừa nhận: Phần ranh đất trước đây được xác định là hàng cây Xương rồng và con mương diện tích

ngang khoảng hơn 1m, nhưng hiện nay bị đơn đã lấp con mương và hàng cây Xương rồng thì do bị đơn đốn một phần, nguyên đơn bà H có chặt ngăn lại nhưng sau đó bị đơn ông Q đã lấp không còn hiện trạng như ban đầu. Tại phiên tòa, người là chứng ông M1 trình bày giữa hai phần đất thì giáp ranh có trồng hàng cây Xương rồng và con mương ngang khoảng hơn 1m nhưng hiện nay đã lấp không còn hiện trạng như trước đây. Như vậy, theo như trình bày của các đương sự thì ranh đất xác định trước đây là hàng cây Xương rồng và con mương là có thật nhưng hiện nay bị đơn ông Q cũng thừa nhận đã lấp để xây hàng rào và chuồng heo vào năm 2012.

Mặc dù bị đơn không thừa nhận có lấn ranh đất của nguyên đơn nhưng tại phiên tòa bị đơn ông Q không giải trình được cũng như không có bất kỳ tài liệu nào để chứng M cho phần diện tích đất thực tế tăng hơn so với diện tích đất theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lua đứng tên.

Hơn nữa, xét về hình thể thửa đất của nguyên đơn: tại các hình thể gấp khúc được thể hiện trong sơ đồ hiện trạng theo giấy xác nhận Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ so với diện tích thể hiện tại trích đo địa chính ngày 08/4/2019 thì hình thể thửa đất của nguyên đơn có sự thay đổi và diện tích thiếu so với thực tế đang sử dụng.

Đồng thời, sau khi phát hiện đất bị thiếu thì bà H có khiếu nại và được Thanh tra thành phố và Ủy ban nhân dân quận WWW giải quyết bằng Công văn số 317/TTr-TTGQKNTC3 của Thanh tra thành phố Cần Thơ ngày 13/4/2016.

Từ những viện dẫn trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, ông Đ là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H không đồng ý trả giá trị chuồng heo và tường rào cho bị đơn. Song, bị đơn trình bày nếu Tòa án buộc ông phải trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn thì ông sẽ di dời chuồng heo, tường rào không yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị. Tuy nhiên, trong quá trình Hội đồng xét xử nghị án thì bị đơn ông Q có tờ trình về việc không đồng ý tháo dỡ di dời tường rào, chuồng heo vì ông cho rằng không có lấn chiếm đất, nhưng không có chứng cứ gì để chứng M.

Như đã phân tích trên, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn bà H, ông Đ rút yêu cầu đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng của các bị đơn. Nên không xem xét giải quyết.

Tại phiên tòa bị đơn ông Q rút yêu cầu phản tố vì đây là trình bày ý kiến chứ không phải yêu cầu phản tố. Nên chấp nhận.

[3] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.*

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này, tổng cộng 8.100.000 đồng. Nguyên đơn bà H và các bị đơn đã thực hiện xong. Nay các bị đơn còn phải hoàn lại nguyên đơn số tiền 2.700.000 đồng.

Đối với tạm ứng chi phí đo đạc tại phiếu thu ngày 26/6/2017 là 8.000.000 đồng do Tòa án thành phố Cần Thơ thu nhưng chưa thực hiện việc đo đạc nên đã trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, tuy nhiên do bị đơn ông Q, ông M thuộc trường hợp được miễn (người lớn tuổi) và có đơn xin miễn nên được miễn theo

quy định. Riêng bà T phải chịu án phí cụ thể: giá trị tài sản tranh chấp là 195.000 đồng/01 m² x 57.9 m² = 11.290.500 đồng nên án phí giá ngạch bị đơn phải nộp là: 11.290.500 đồng x 5% = 564.500 đồng (đã làm tròn số) khấu trừ tiền tạm ứng án phí phản tố theo biên lai thu số 001113 ngày 26/3/2018, nay bà T còn phải nộp thêm 264.500 đồng. Ông Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí đo đạc tại phiếu thu ngày 26/6/2017 do Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thu, nhưng không thực hiện đi đo đạc nên đã trả lại số tiền này cho bà H xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166, 169, Bộ luật dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Phú Đ và bà Ngô Thị Thanh H (ông Trần Thanh H1 đại diện) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn M và bà Bùi Thị T – đất tọa lạc tại khu vực WW, phường WWW, quận WWW, thành phố Cần Thơ.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Q tháo dỡ, di dời chuồng heo và trả lại phần đất 35.4m² tại vị trí C theo Trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 08/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (gửi kèm Trích đo địa chính).

Buộc ông Nguyễn Văn M tháo dỡ, di dời tường rào và trả lại phần đất 62.6m² tại vị trí D theo Trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 08/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (gửi kèm Trích đo địa chính).

Buộc bà Bùi Thị T trả lại phần đất 24.2m² tại vị trí A và diện tích đất 33.7m² tại vị trí B theo Trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 08/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường (gửi kèm Trích đo địa chính).

Các đương sự được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận WWW thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự theo diện tích thực tế.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q và bà T về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Q, ông M không phải chịu do được miễn. Ông Q được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 001097 ngày 20/3/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà T phải chịu 564.500 đồng (năm trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm đồng - đã làm tròn số) án phí sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phản tố theo biên lai thu số 001113 ngày 26/3/2018, nay bà T còn phải nộp thêm 264.500 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009923 ngày 12/7/2019 và 663.000 đồng theo biên lai thu số 006787 ngày 06/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: tổng cộng là 8.100.000 đồng, các bị đơn ông Q, ông M và bà T phải chịu (đã thực hiện xong một phần), nay các bị đơn còn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.700.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND Q.BT;
- Chi cục THADS Q.BT;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Phan Thúy Nguyên