

**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: 112/2022/DS-ST

Ngày: 16/9/2022.

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Việt Thắng**.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
  1. Ông **Nguyễn Viết Ngoan**;
  2. Ông **Tăng Tài Thủ**.
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Kiều Oanh** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2022/TLST – DS, ngày 23 tháng 3 năm 2022 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 830/2022/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 8 năm 2022. Giữa các đương sự:

- \* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Ngọc Th** – sinh năm: 1988.  
 Hộ khẩu thường trú: Ấp Thạnh Xuân, xã Thạnh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.  
 Chỗ ở hiện tại: khu vực Tân Thạnh, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.
- \* *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Phùng N** – sinh năm: 1960.  
 Địa chỉ: khu vực Tân Thạnh, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh H** – sinh năm: 1980, theo văn bản ủy quyền số chứng thực 117/2021, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại Ủy ban nhân dân phường Thuận Hưng.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Hải M** – sinh năm: 1941 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực Tân Thạnh, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

## NHẬN THẤY

\* Theo đơn khởi kiện ngày 24/01/2022, các biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04048 được Sở Tài nguyên – Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/4/2021 với diện tích 940.2m<sup>2</sup> (trong đó 150m<sup>2</sup> đất ODT và 790.2m<sup>2</sup> đất CLN), thuộc thửa 473, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực Tân Thạnh, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc thửa đất do được ông Nguyễn Văn Ch cha ruột tặng cho vào năm 2019, thửa đất đã được đo đạc thực tế vào năm 2014 các bên đều đã ký tứ cận, nhưng do thời điểm đó nguyên đơn đi làm ăn xa nên chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, mãi đến năm 2021 khi thực hiện thủ tục cấp giấy thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt yêu cầu phải đo đạc lại và các hộ tứ cận gồm ông Nguyễn Hải M và ông Nguyễn M H con ruột ông Nguyễn Phùng N đều thống nhất theo bản trích đo cũ lập vào năm 2014, giáp ranh thửa 473 là thửa 475 do ông Nguyễn Phùng N sử dụng nhưng do ông Nguyễn M Hải đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2019 nguyên đơn về sinh sống trên đất thì bị đơn đã lấn ranh có chiều ngang giáp thửa 472 là 9m kéo dài hình tam giác khoảng 14.5m<sup>2</sup> giáp thửa 475 có diện tích khoảng 70m<sup>2</sup>, nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm ký hiệu A, theo bản trích đo địa chính số 136 được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên - môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ ngày 17/8/2022.

\* Bị đơn ông Nguyễn Phùng N có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh H trình bày như sau: Ông Nguyễn Phùng N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00580, được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 03/6/2011, thửa 476, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại khu vực Tân Thạnh, phường Thuận Hưng, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, trước đây bị đơn có nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất 475 của ông Nguyễn Hải M và phần diện tích đất này đã đo đạc nhập vào thửa đất 476 năm 2011. Nguồn gốc thửa đất được ông N nhận chuyển nhượng từ người khác, quá trình sử dụng đất giữa các bên có làm hàng rào lưới B40 làm ranh giới đất và bị đơn đã sử dụng ổn định, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm ký hiệu A, tại bản trích đo địa chính số 136 bị đơn không đồng ý. Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố được công nhận diện tích đất tranh chấp ký hiệu A, bản trích đo địa chính số 136 thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải M trình bày như sau: Trước đây vào khoảng năm 2011 ông có chuyển nhượng một phần diện tích thửa 475 cho ông Nguyễn Phùng N và ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại đã nhập vào thửa 476, phần diện tích còn lại của thửa 475 đã nhập vào thửa 474 hiện do ông đứng tên quyền sử dụng, nên hiện thửa 475 không còn và cho

rằng phần diện tích tranh chấp không thuộc đất của ông mà chỉ liên quan giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời ông yêu cầu được vắng mặt trong các lần tòa mời tham gia tố tụng do tuổi cao sức yếu đi lại khó khăn.

*\* Tại phiên tòa hôm nay;*

- Nguyên đơn yêu cầu được công nhận diện tích đất tranh chấp ký hiệu A tại bản trích đo địa chính số 136 thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn, lý do diện tích đất tranh chấp nằm trong hình thể thửa đất 473 mà nguyên đơn đã được nhà nước công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

- Đại diện bị đơn: yêu cầu được công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn ông Nguyễn Phùng N, lý do diện tích đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng năm 2011 của ông Nguyễn Hải M, bị đơn trực tiếp quản lý sử dụng và hai bên đã cắm trụ đá, rào lưới B40 sử dụng cho đến nay.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt 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, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;
- Tính án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác (nếu có) cho các đương sự theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH**

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 và thẩm quyền giải quyết vụ án:* nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần diện tích đất bị lấn chiếm, bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất và có yêu cầu phản tố công nhận phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, do đó xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc trường hợp ranh giới giữa các bất động sản và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, theo quy định tại các điều 26, điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải M vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu được vắng mặt căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông là phù hợp.

[3] *Xét về nội dung vụ án:*

[3.1] Xét lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 473, tờ bản đồ số 02, diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 940.2m<sup>2</sup>, diện tích qua đo đạc thực tế gồm: diện tích chưa tính phần đất tranh chấp là 889.4m<sup>2</sup>, diện tích tranh chấp 59.2m<sup>2</sup>, diện tích lấy làm lộ giao thông 35m<sup>2</sup>, cộng 03 phần diện tích:  $889.4m^2 + 59.2m^2 + 35m^2 = 983.6m^2$ , như vậy dư 43.4m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận được cấp.

[3.2] Xét lời trình bày và yêu cầu của bị đơn: bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 476, tờ bản đồ số 02, diện tích được cấp theo giấy chứng

nhận là  $1910.5\text{m}^2$ , diện tích qua đo đạc thực tế gồm: diện tích chưa tính phần đất tranh chấp là  $1887.8\text{m}^2$ , diện tích tranh chấp  $59.2\text{m}^2$ , cộng 02 phần diện tích:  $1887.8\text{m}^2 + 59.2\text{m}^2 = 1947\text{m}^2$ , như vậy dư  $36.5\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận được cấp.

[3.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải M cho rằng diện tích đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông và diện tích đất này từ khi ông chuyển nhượng cho bị đơn năm 2011 thì do bị đơn trực tiếp quản lý sử dụng và các bên có rào lưới B40 để phân định ranh giới đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Nguyễn Hải M xác định đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông và giữa các thửa 473, 474, 476 đều có làm hàng rào lưới B40 để phân định ranh đất, quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đo đạc thực tế và xác định phần đất tranh chấp hiện không nằm trong đất của ông M, nguyên đơn chỉ khởi kiện bị đơn có trách nhiệm trả lại đất lấn chiếm, bị đơn cũng cho rằng đất tranh chấp đã được bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông M, từ đó cho thấy đất tranh chấp không liên quan đến ông Nguyễn Hải M.

[3.4] Qua lời trình bày và yêu cầu của các đương sự, chứng cứ do các bên cung cấp, chứng cứ Tòa án thu thập được. Hội đồng xét xử thấy rằng, diện tích đất qua đo đạc thực tế cho thấy nếu cộng diện tích tranh chấp các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng, nếu không tính phần diện tích tranh chấp nguyên đơn thiếu  $940.2\text{m}^2 - (889.4\text{m}^2 + 35\text{m}^2) = 15.8\text{m}^2$ ; bị đơn thiếu  $1910.5\text{m}^2 - 1887.8\text{m}^2 = 22.7\text{m}^2$ . Tuy nhiên, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất tranh chấp do bị đơn trực tiếp quản lý sử dụng ổn định, trên đất có trồng cây lâu năm, có hàng rào lưới B40 phân định ranh giới đất, nguyên đơn thừa nhận khi được cha tặng cho thửa đất đã tiến hành đo đạc thực tế vào năm 2014 và năm 2021 các hộ tứ cận đều ký xác định ranh đất và đã sử dụng ổn định, nguyên đơn cho rằng giữa hai bên có làm hàng rào lưới B40, nhưng chỉ là rào tạm để gia đình chăn nuôi vịt ngăn không cho đi tràng lang là không phù hợp. Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày diện tích đất tranh chấp phù hợp hình thể thửa đất 473 mà nguyên đơn được cấp giấy. Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình sử dụng đất nhiều lần các bên đã ký xác định ranh đất và cắm trụ đá, rào lưới B40, vì vậy các bên đã thừa nhận ranh đất theo thực tế sử dụng. Ngoài ra thửa đất 473 tiếp giáp lộ giao thông trong năm 2021 chính quyền có thực hiện việc mở rộng lộ từ 2m lên 4m nguyên đơn thừa nhận có lấy một phần diện tích đất để làm lộ nhưng không rõ diện tích bao nhiêu, do đó thửa đất nguyên đơn bị thiếu  $15.8\text{m}^2$  có thể do ảnh hưởng việc mở rộng lộ.

Từ những chứng cứ đã được phân tích tại mục [3.4], cho thấy diện tích tranh chấp ký hiệu A, bản trích đo số 136 thuộc quyền sử dụng của bị đơn là phù hợp có cơ sở chấp nhận, yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở.

[4] Về các chi phí tố tụng: Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thành lập Hội đồng đo đạc, định giá tài sản tranh chấp với tổng chi phí 7.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, nguyên đơn phải chịu chi phí này.

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Xét trường hợp này,

các đương sự chỉ tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất nên căn cứ theo quy định nguyên đơn phải chịu mức án phí không giá ngạch là phù hợp.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào:

Điều 6, 21, 26, 35, 39, 91, 147, 157, 165, 227, 228, 262, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 163, 164, 166, 175 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 170, 202, 203 Luật đất đai 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Phùng N giao trả lại diện tích đất tranh chấp;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu được công nhận diện tích đất tranh chấp.

1/ Công nhận diện tích đất 59.2m<sup>2</sup> loại đất LUC, ký hiệu A, theo bản trích đo địa chính số 136 thuộc quyền sử dụng của bị đơn ông Nguyễn Phùng N.

Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký và điều chỉnh diện tích đất sử dụng, chi phí phát sinh cho việc làm thủ tục do các đương sự tự chịu.

Vị trí, kích thước các cạnh và hình thể được xác định theo Bản trích đo địa chính số 136/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 17 tháng 8 năm 2022. *(có bản trích đo kèm theo)*

2/ Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn phải chịu 7.000.000đồng (*bảy triệu đồng*) công nhận nguyên đơn đã nộp xong.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Th phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0004295, ngày 17/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (công nhận nguyên đơn đã nộp xong).

4/ Về nghĩa vụ 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, 7b và Điều 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.

5/ Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp.Cần Thơ;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phan Việt Thắng**

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND quận;
- Thi hành án quận;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Phan Việt Thắng**