

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THẠNH
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 01 /2019/DS-ST ngày 11/01/2019

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ

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

- Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Xuân Diệu**.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Minh Tùng**;

2. Ông **Đặng Công Văn**.

*** Thư ký phiên tòa:** ông **Nguyễn Phục Hưng**- Thư ký Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh** tham gia phiên tòa: bà **Khổng Phúc Vĩnh Nhật**- Kiểm sát viên.

Ngày **11** tháng **01** năm **2019**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2017/TLST-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2018/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn D**- 1942.

* Bị đơn: bà **Trần Thị N**- 1957.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Trần Văn T**- 1964, chị **Ngô Thị Quang M**- 1977, ông **Nguyễn Văn B**- 1965.

- Bà **Lưu Thị C** - 1949, chị **Nguyễn Thị Kim C1**- 1979, anh **Nguyễn Văn H**- 1985- cùng yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Anh **Nguyễn Thành Th**- 1972, chị **Nguyễn Thị Thúy D1**- 1988- cùng có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Q, thị trấn T, huyện T, TP. Cần Thơ.

- Ủy ban nhân dân huyện T, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Nguyễn Văn Đ**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Văn bản ủy quyền số: 3254/QĐ-UBND ngày 12/10/2018 của Chủ tịch UBND huyện T).

Cùng địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, TP. Cần Thơ.

* Người làm chứng: ông **Trương Văn P**- 1965.

Địa chỉ: ấp Q, thị trấn T, huyện T, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Văn D trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:

Thửa đất số 793 của vợ chồng ông có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số: 000144 ngày 26/4/1997, do ông D đại diện đứng tên là 1.800m² đất 2L. Đất thuộc tờ bản đồ số 07, ấp Lân Quới 1, xã Thạnh Quới nay là ấp Vĩnh Quới, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ. Nhưng thửa 793 có diện tích thực tế là 1.495m² {chưa bao gồm 34,5m² có tranh chấp với tứ cận}.

Thửa đất trên liền kề với thửa đất 721 do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất (viết tắt là giấy CNQSDRD) số: 4440 ngày 01/6/1990. Nhưng một phần thửa đất 721 giáp với Kinh Hậu (kinh ấp chiến lược) và ở hướng Bắc, thì ông T đã sang nhượng lại cho nhà Như. Quá trình bà N sử dụng đất đã lấn ranh sang đất của ông D 27,6m². Việc tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thị trấn T hòa giải nhưng không thành. Nên ông khởi kiện ra Tòa, yêu cầu giải quyết buộc bà N phải di dời tài sản có trên đất tranh chấp đi nơi khác để trả lại cho ông phần đất tranh chấp có diện tích 27,6m² đất 2L, thuộc thửa đất 793 do ông D đại diện đứng tên giấy CNQSDĐ.

Đất có nguồn gốc do cha mẹ ông D là cụ Trương Văn N1 và Nguyễn Thị L (đều đã chết) khai mở trước ngày 30/4/1975. Đến ngày 27/01/1997, cụ N1 được cấp giấy CNQSDĐ số: 000075, gồm các thửa đất 159 và 160. Sau đó cụ N1 cho ông và vợ ông là bà C một phần thửa đất 160 và được tách thành thửa 793, nhưng do ông D không hiểu biết nên khi làm thủ tục sang tên thì lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Thửa đất này là tài sản của vợ chồng ông nên các con của ông bà không có phần trong đó. Lúc còn sống, cụ N1 có ra chỉ cho ông D cắm hàng trụ đá ranh giáp với thửa đất 721. Hàng trụ đá ranh này được cắm vào khoảng năm 1998 và còn tồn tại đến ngày hôm nay. Khi cắm hàng trụ đá này,

ông D có thông báo cho hàng xóm, trong đó có bà N biết nên bà N và tứ cận khác đều đồng ý, do đó không có ai cự cãi và phản đối. Hàng trụ đá này được cắm từ đầu thửa đất 793 giáp với thửa 721 (tính từ Kinh Hậu) cho tới cuối thửa 793.

Ngày đo đạc, định giá, ông D chỉ ranh đã vượt qua hàng trụ đá mà ông đã trình bày trên, lấn vào phần đất mà ông T và chị M đang sử dụng tại thửa 721 thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, do không có tranh chấp. Nếu cần, ông D sẽ khởi kiện chị M và ông T bằng vụ án khác và yêu cầu Tòa án giải quyết sau.

Hiện nay vợ chồng ông đã cho vợ chồng con gái là chị Nguyễn Thị Kim C1 và chị Nguyễn Thị Thúy D1 mỗi người một phần thửa đất 793; ngoài ra, không còn ai đang trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Khi cho đất chỉ nói miệng nên ông chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa cho các con.

Để chứng minh diện tích đất có tranh chấp thuộc thửa 793 của mình, ông D đã giao nộp cho Tòa án bản sao y giấy CNQSDĐ số: 000144 ngày 26/4/1997 do ông D đứng tên, Bảng trích lục hồ sơ địa chính đối với thửa đất 793 và thửa đất 721.

* **Bị đơn N trình bày:** qua yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N không đồng ý trả lại cho ông D 27,6m² đất đang có tranh chấp. Vì diện tích đất này đã vượt quá ranh giới là hàng trụ đá ranh do ông D cắm như ông D đã trình bày ở trên. Khi xây dựng nhà, bà N có gọi ông D ra thống nhất ranh rồi mới xây. Nên bà không có lấn qua thửa đất 793 của ông D. Vì hàng trụ đá do ông D cắm, bà N thống nhất là ranh mốc, mốc giới đất giữa hai bên.

Toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được bà N nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T, thuộc một phần thửa đất 721 nhưng chưa sang tên. Khi chuyển nhượng đất, hai bên có làm giấy tay ngày 24/6/1990. Lúc chuyển nhượng không có đo đạc nên không biết diện tích. Nhưng lúc đó ranh mốc có hai cây xoài và một cây dứa nhưng 03 cây này đã chết lâu rồi nên không còn dấu tích. Lúc ông T giao đất cho bà N, ông D có ra chỉ ranh và thống nhất ranh với bà và ông T.

Toàn bộ diện tích đất bà N đang sử dụng, nhà ở và tài sản khác có trên đất là tài sản của cá nhân bà và chỉ do một mình bà quản lý, sử dụng. Nên các con của bà không có ai liên quan đến diện tích đất này và tài sản có trên đất.

Con gái bà N là chị Ngô Thị Quang M có nhận chuyển nhượng riêng của ông T một phần đất liền kề với đất của bà và đã làm nhà riêng trên phần đất này. Nên chị M cũng không có liên quan gì đến phần đất của bà và đang có tranh chấp với ông D.

Tại phiên tòa. Ông D còn thống nhất: thửa đất 793, ngoài tiếp giáp với thửa đất 721 ra, thì chiều ngang trước tiếp giáp với Kinh Hậu, chiều ngang sau tiếp với thửa đất 159 của chính ông D, chiều sâu còn lại tiếp giáp với thửa 160 của ông Trương Văn P (em trai ông D). Ngày đo đạc định giá, ông và ông P đã thống nhất với nhau về ranh đất giữa thửa 793 với thửa 160. Hôm nay ông vẫn giữ nguyên vấn đề này. Vì ranh giới giữa thửa đất 793 của ông với thửa 160 của ông P là ổn định, chính xác và không có tranh chấp. Về hàng trụ đá ranh do ông D cắm vào khoảng năm 1998 khi cụ N1 còn sống, thì ông vẫn giữ nguyên như trong quá trình thu thập chứng cứ, mà ông đã chỉ và trình bày. Nhưng ông D vẫn yêu cầu bà N chịu trách nhiệm trả cho ông 27,6m² đất đang có tranh chấp. Còn bà N kiên quyết không đồng ý trả cho ông D diện tích đất đang có tranh chấp. Vì bà thống nhất với ranh giới đất giữa hai bên là hàng trụ đá, được ông D cắm vào năm 1998. Và quá trình sử dụng đất, bà cũng chỉ sử dụng từ mé hàng trụ đá trở lại. Hội đồng xét xử đã hòa giải nhưng ông D và bà N không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:**

- Bà Lưu Thị C là vợ ông D. Bà C trình bày: thửa đất 793 do cha mẹ ông D khai mở trước ngày 30/4/1975. Sau đó cụ N1 cho riêng vợ chồng bà một phần thửa đất 160 và được tách thửa đất 793. Ông D đại diện cho vợ chồng bà đứng tên giấy CNQSDĐ số: 000144 ngày 26/4/1997. Nên thửa đất 793 là tài sản riêng của vợ chồng bà. Hiện nay chỉ có vợ chồng bà, vợ chồng con gái bà là chị Nguyễn Thị Kim C1 và Nguyễn Thị Thúy D sử dụng đất; ngoài ra không còn ai đang trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Tuy vợ chồng bà cho đất các con nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên.

- Chị Nguyễn Thị Kim C1 là con gái ông D, còn anh Nguyễn Thành Th là chồng chị C1. Anh chị thống nhất trình bày: Hiện nay vợ chồng anh chị đang sử dụng một phần thửa đất 793 nhưng ở vị trí khác với so với vị trí đất có tranh chấp. Anh chị được sử dụng đất là do ông D và bà C cho vợ chồng anh chị một phần. Từ khi được cha mẹ cho đất đến nay vẫn chưa làm thủ tục tách thửa sang tên nên vẫn do ông D đứng tên. Thửa đất 793 do cha mẹ ông D khai mở trước ngày 30/4/1975. Sau này ông bà nội cho riêng ông D và bà C thửa đất 793. Nên thửa đất này là tài sản riêng của ông D và bà C. Hiện nay chỉ có vợ chồng anh chị, vợ chồng Nguyễn Thị Thúy D1 và ông D, bà C đang cùng sử dụng thửa đất 793. Do bà N lấn qua thửa đất 793 nên anh chị yêu cầu bà N trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông D. Anh chị không có yêu cầu gì cho cá nhân.

- Chị Nguyễn Thị Thúy D1 là con gái ông D, còn anh Nguyễn Văn Hiếu là chồng chị D1. Anh chị thừa nhận hiện nay đang sử dụng một phần thửa đất 793, do ông D cho nhưng chưa tách thửa, sang tên. Anh chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông D và bà C.

- Ông T trình bày: vào ngày 24/6/1990, ông có chuyển nhượng cho bà N một phần thửa đất 721 nhưng chưa tách thửa, sang tên. Đất do ông đứng tên giấy CNQSDRĐ) số: 4440 ngày 01/6/1990. Khi giao đất không có đo đạc nên không biết diện tích. Phần đất chuyển nhượng có hình tam giác. Lúc đó phần giáp ranh với thửa đất 793 có trồng một cây gáo để làm ranh nhưng cây đã chết lâu rồi, gốc mục nát nên không còn dấu tích. Sau này ông D tự đem trụ đá ra cắm hàng trụ ranh và còn tồn tại đến nay. Ông và bà N có chứng kiến, thống nhất với việc ông D cắm hàng trụ đá và là ranh giới, mốc giới giữa thửa 793 với thửa 721. Vì hàng trụ đá này đã cắm gần 20 năm nay, ổn định, thống nhất và không có ai tranh cãi.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện T: Thửa đất 160 có diện tích 7.392m² do cụ Trương Văn N1 kê khai đăng ký sổ mục kê đất đai lập năm 1989- 1990. Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ cho hộ cụ N1 Đến năm 1996, hộ cụ N1 lập Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư cho ông D và bà C với diện tích 1.800m² thuộc một phần thửa đất 160. Và diện tích đất này được tách thành thửa 793, được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: 000144 ngày 26/4/1997 cho hộ ông D. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất có đo đạc thực tế, có thể hiện kích thước các cạnh, diện tích cụ thể theo biên bản thẩm tra xác minh ngày 07/4/1997. Nên Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: 000144, công nhận thửa đất 793 cho hộ ông D là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Còn thửa đất 721 có diện tích 500m² (đất T và LNK) do ông Trần Văn T kê khai đăng ký sổ mục kê đất đai lập năm 1989- 1990. Nhà nước cấp giấy CNQSDRĐ số: 4440 ngày 01/6/1990 cho ông Trần Văn T. Đến năm 2016, ông T có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần thửa 721 và được đổi chiếu thành thửa 37, có diện tích là 159,1m². Được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: CS00249 ngày 26/6/2018.

* **Người làm chứng** ông Trương Văn P trình bày: ông là em trai ông D. Lúc cha mẹ ông còn sống là cụ N1 và L có tạo lập được thửa đất 160. Cha mẹ ông đã chia cho ông D một phần và được tách thành thửa 793 có diện tích 1.800m², phần còn lại của thửa 160 thì ông P được thụ hưởng. Ranh giới giữa thửa đất 160 của ông với thửa 793 của ông D là ổn định, chính xác và không có tranh chấp, mà ông đã chỉ ranh và thống nhất với ông D hôm đo đạc.

* Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng với quy định của pháp luật. Còn người tham gia tố tụng đã chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về yêu cầu khởi kiện: thửa đất 793 được tách ra từ thửa 160 do nhận chuyển nhượng từ cụ N1. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên và xin cấp giấy CNQSDĐ thì có đạc thực

té. Nên thửa 793 có kích thước chiều ngang giáp với Kinh Hậu và chiều ngang còn lại, giáp với thửa 159 đều có độ dài là 22m. Nhưng căn cứ vào bản Trích đo địa chính ngày 02/10/2018, thì hiện nay thửa đất 793 có bề ngang giáp Kinh Hậu là 23,6m (chưa bao gồm bề ngang phần có tranh chấp), chiều ngang còn lại giáp với 159 là 26,04m. So sánh thì bề ngang thực tế hiện nay của thửa 793 lớn hơn bề ngang khi cấp giấy CNQSDĐ cho ông D. Và ranh đất giữa hai bên đã được xác định bằng hàng trụ đá do ông D cắm. Nên 27,6m² đất đang tranh chấp thuộc thửa 721, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 vụ án dân sự có quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 Luật Đất đai. Tòa án đã hòa giải nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về đương sự vắng mặt tại phiên tòa. Để bảo đảm quyền được tham gia tố tụng tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập nhưng chị C1, anh H, ông T, ông B, chị M và ông Đ có yêu cầu xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[3] Về nguồn gốc đất. Thửa đất 793, ông D và bà C được vợ chồng cụ N tặng cho, đã được giấy CNQSDĐ số: 000144 ngày 26/4/1997, do ông D đại diện đứng tên. Còn thửa đất 721 do ông Trần Văn T đứng tên giấy CNQSDĐ số: 4440 ngày 01/6/1990. Nhưng bà N đã nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 721 từ ông T vào ngày 24/6/1990 nhưng chưa tách thửa, sang tên.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn D về việc yêu cầu bà N di dời tài sản có trên đất tranh chấp, để trả lại quyền sử dụng 27,6m² đất 2L.

[4.1] Xét thấy, căn cứ vào giấy CNQSDĐ số: 000144, ngày 26/4/1997 do ông D đại diện đứng tên và giao nộp cho Tòa án, thì thửa đất 793 có diện tích 1.800m² đất 2L nhưng có diện tích thực tế là 1.495m² {chưa bao gồm 27,6m² đất có tranh chấp với bà N, 3,7m² có tranh chấp với chị M và 3,2m² có tranh chấp với ông T, có tổng diện tích là 34,5m² (27,6m² + 3,7m² + 3,2m²)}. Nên hiện nay, thửa 793 có diện tích thực tế nhỏ hơn so với giấy CNQSDĐ số: 000144 là 305m² (1.800m² - 1.495m²); nếu cộng với 34,5m² đang có tranh chấp mà bên bà N, chị M và ông T đang quản lý và sử dụng, thì thửa 793 còn thiếu 270,5m² {1.800m² - (1.495m² + 34,5m²)}. Còn thửa đất 721 có diện tích là

500m² (đất T và LNK) theo giấy CNQSDĐ số: 4440 ngày 01/6/1990 do ông T đứng tên. Nhưng hiện nay có diện tích thực tế: 495,4m² (đã bao gồm 110m² bà N đang sử dụng, 63m² chị M đang sử dụng và 322,4m² ông T và B đang sử dụng); và nếu tính cả diện tích có tranh chấp thì thửa 721 có diện tích 529,9m² (495,4m² không có tranh chấp + 34,5m² có tranh chấp).

[4.2] Nhưng căn cứ vào Bảng xác nhận hồ sơ địa chính (trích lục hồ sơ địa chính) số: 3099/XN-CNVPĐKĐĐ ngày 28/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thạnh đối với thửa đất 793. Tài liệu, chứng cứ này do ông D giao nộp thì thửa đất 793 thuộc một phần của thửa 160 của cụ N1. Cụ N1 cho vợ chồng ông D một phần thửa đất này. Trước khi tách thửa, sang tên thì cơ quan chức năng có đi đo đạc và lập tờ Biên bản thẩm tra xác minh ngày 07/4/1997 (bút lục số 17). Xét thấy, đây là tài liệu rất quan trọng, là cơ sở và căn cứ để Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: 000144 ngày 26/4/1997 cho ông D. Căn cứ vào tài liệu này, thửa đất 793 có chiều ngang giáp với Kinh Hậu có kích thước là 22m, và chiều ngang còn lại giáp với thửa 159 cũng có kích thước là 22m; chiều sâu giáp với thửa đất 721 có kích thước là 73m, và chiều sâu còn lại giáp với thửa 160 có kích thước là 90m. Nhưng căn cứ vào kết quả đo đạc thực địa, hiện nay thửa đất 793 có bề ngang giáp với Kinh Hậu có kích thước là 23,6m và bề ngang còn lại giáp với thửa 159 có kích thước là 26,4m; chiều sâu giáp với thửa đất 721 có kích thước là 65,44m, và chiều sâu còn lại giáp với thửa 160 có kích thước là 74,35m. Tóm lại, thửa đất 793 hiện nay có bề ngang giáp Kinh Hậu lớn hơn so với bề ngang ghi nhận trong tờ Biên bản thẩm tra xác minh (bút lục số 17) là 1,6m (23,6m - 22m), và bề ngang còn lại cũng lớn hơn so với bề ngang ghi nhận trong tờ Biên bản thẩm tra xác minh là 4,04m (26,04m - 22m). Nên hiện nay ông D đang sử dụng thửa đất 793 có bề ngang lớn hơn so với tờ Biên bản thẩm tra xác minh. Nhưng chiều sâu hai bên của thửa đất 793 hiện nay có kích thước nhỏ hơn so với tờ Biên bản thẩm tra xác minh.

[4.3] Xét hàng trụ đá ranh do ông D cắm. Theo chỉ ranh của bà N và ông T, thì ranh giữa thửa 721 với thửa 793 là hàng trụ đá được cắm thẳng từ đầu thửa 793 và 721, tính từ giáp Kinh Hậu cho tới hết thửa 793 và giáp với thửa 159. Còn ông D thì thừa nhận là do chính ông cắm hàng trụ đá ranh nói trên vào khoảng năm 1998. Khi đó cụ N1 là người trực tiếp chỉ cho ông D cắm hàng trụ đá này và còn tồn tại đến ngày hôm nay. Khi cắm hàng trụ đá này, ông D có thông báo và được hàng xóm, trong đó có bà N biết và đều đồng ý nên không có ai cự cãi gì. Tóm lại, tính từ năm 1998 đến nay thì hàng trụ đá do ông D cắm, có được sự đồng ý của hàng xóm, trong đó có bà N đã tồn tại được 20 năm mà không ai có ý kiến gì. Việc bà N sử dụng đất, trong đó có việc xây dựng nhà ở cũng chỉ từ giáp với hàng trụ đá này trở lại, mà không có hành vi sử dụng đất vượt quá hàng trụ đá. Mặt khác, theo lược đồ giải thửa ghi nhận trên giấy

CNQSDĐ của ông D và ông T, cũng như tờ bản đồ số 7, ấp Vĩnh Quới, thị trấn Vĩnh Thạnh nơi các thửa đất trên tọa lạc, thì ranh giới giữa thửa 793 với thửa 721 là một đường thẳng. Chính vì vậy, việc ông D chỉ ranh vượt quá hàng trụ đá do chính ông cắm, lấn sâu vào đất bà N đang sử dụng 2,4m tại đầu giáp với Kinh Hậu, cắt và tạo ra điểm gãy ở ngay khoảng giữa ranh do bà N chỉ là hàng trụ đá do ông D cắm (khoảng giữa thửa 793). Còn đoạn từ khoảng giữa thửa 793 trở về cuối thửa 793 và giáp với thửa 159, thì các đường sự đều thống nhất với nhau về ranh mốc giới chung là hàng trụ đá do ông D cắm (*đã phân trình ở đoạn trên*) nên không có tranh chấp.

[5] *Tóm lại.* Từ những căn cứ đã phân tích ở trên và căn cứ vào ý kiến của Ủy ban nhân huyện T và của Kiểm sát viên đã đủ cơ sở khẳng định ranh giới giữa thửa đất 793 với thửa 721 là một đường thẳng, mà cụ thể hàng trụ đá do chính ông D cắm giải đều từ đầu thửa 793 giáp Kinh Hậu cho đến cuối thửa 793 giáp với thửa 159 là ranh giới giữa thửa đất 793 với thửa 721. Nên việc ông D chỉ ranh, vượt quá hàng trụ đá do chính ông D cắm 2,4m, lấn sâu vào thửa 721, tại đầu giáp với Kinh Hậu, tranh chấp và yêu cầu bà N trả lại cho ông quyền sử dụng 27,6m² đất là không có căn cứ. Vì hiện nay thửa đất 793 có bề ngang hai đầu không thiếu, mà còn lớn hơn bề ngang được ghi nhận trong tờ Biên bản thẩm tra xác minh để làm căn cứ cấp giấy CNQSDĐ số: 000144 cho bên ông D. Cụ thể: bề ngang giáp Kinh Hậu hiện nay có kích thước lớn hơn 1,6m, và bề ngang còn lại (giáp thửa 159) hiện nay có kích thước cũng lớn 4,04m so với Biên bản thẩm tra xác minh. Nên ông D không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đối với 27,6m² đất tại thửa 721 đang có tranh chấp, mặc dù hiện nay thửa đất 793 có diện tích thực tế là 1.495m² (*chưa bao gồm 34,5m² có tranh chấp*), nhỏ hơn so với diện tích ghi nhận trong giấy CNQSDĐ số: 000144 là 305m² (1.800m² - 1.495m²). Và thửa đất 721 có diện tích 500m², theo giấy CNQSDĐ số: 4440. Nhưng hiện nay có diện tích thực tế là 529,9m² (*đã bao gồm 34,5m² có tranh chấp*) dư so với giấy CNQSDĐ số: 4440 là 29,9m².

[6] Về chi phí định giá và phí đo đạc. Để có căn cứ giải quyết vụ án, nguyên đơn đã yêu cầu đo đạc và định giá tài sản có tranh chấp. Ông D đã nộp tạm ứng 5.566.000đ để chi cho hoạt động đo đạc, định giá và chi trả phí đo đạc cho Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ. Xét thấy, lỗi làm phát sinh vụ kiện là do ông D nên ông phải chịu toàn bộ chi phí này.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, lỗi làm phát sinh vụ kiện là do ông D và có quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất. Nên ông D phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

[8] Xét phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng, cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 91, 92, 144, 147, 165, 188, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều 175, 176, 221 và 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 26, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng 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 bố:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn D** về việc yêu cầu bà **Trần Thị Nchiu** trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn D quyền sử dụng 27,6m² đất, thuộc thửa đất số 721, tờ bản đồ số 07, ấp Tân Quới 1, xã Thạnh Quới, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là ấp Vĩnh Quới, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 4440 ngày 01/6/1990, do ông Trần Văn T đứng tên. Vì không có căn cứ.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định, Biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2018 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 144 /TTKTTNMT ngày 15/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp và bị bác yêu cầu, cũng như tài sản có trên đất tranh chấp)

* *Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm.* Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào tạm ứng án phí mà ông đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 009535 ngày 06/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ.

* *Về chi phí định giá và phí đo đạc đất tranh chấp*: ông Nguyễn Văn D phải chịu 5.566.000đ (*năm triệu, năm trăm sáu mươi sáu ngàn đồng*). Công nhận ông D đã nộp và chi xong số tiền này.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông báo, niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.