

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 11/2023/DSST

Ngày: 24-03-2023

V/v: “*Tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản liền kề*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Vĩnh Khải

2. Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú– Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐXX-DS ngày 29 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tô Văn Đ, sinh năm 1980; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Tô Tấn Đ, sinh năm 1976; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Ông Tô Văn T, sinh năm 1975; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị N, sinh năm 1982; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đ và đồng thời là người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N: Ông Nguyễn Tùng L, sinh năm 1968; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1976; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Bà Tô Ngọc T, sinh năm 2003; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Bà Đỗ Kim T, sinh năm 1980; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Ông Tô Hồng Cẩm, sinh năm 1950; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần X - Chi nhánh Tây Đô; Địa chỉ trụ sở: Lô P + R Trần Văn K, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Tô Văn Đ và đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N- Ông Nguyễn Tùng L trình bày:

Nguồn gốc đất thửa 1211, 1212, cùng tờ bản đồ 07, trước đây là của ông Tô Văn Lê khai mở để lại cho ông Tô Ngọc Trân (cha ông Đ) sử dụng. Đến năm 2011, ông Trân tặng cho lại ông Tô Văn Đ toàn bộ thửa đất 1211, diện tích 1.670m² và thửa 1212, diện tích 1.056 m², cùng tờ bản đồ 07, được cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH01071 và số CH01072 cấp cùng ngày 15/11/2011 do ông Tô Văn Đ đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Thanh Hưng 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Quá trình sử dụng, các bị đơn ông T, ông Đ sử dụng các thửa đất liền kề lẫn ranh sang một phần diện tích tại thửa đất 1211, 1212 từ lúc nào không hay biết. Cụ thể, trước đây ranh giới giữa thửa đất 1210 (của ông T) và thửa 1212 (của ông Đ) có mốc giới hai đầu để xác định ranh. Tuy nhiên, mốc giới (trụ đá) tiếp giáp rạch Ba Gừa thì do kinh xáng mức lên bị lấp mất. Phía sau, có mốc giới phía sau là tại vị trí hết mí nền nhà của ông Trân là mốc giới xác định ranh. Đến năm 2014, ông T xây dựng hàng rào không đúng mốc giới ranh đất. Phía nguyên đơn phát sinh tranh chấp được Ban nhân dân ấp Thanh Phú 2 tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau đó, phía gia đình nguyên đơn không tiếp tục tranh chấp, lý do là hai bên đều là dòng họ thân tộc.

Đối với ranh giới 02 thửa đất 1212 (của ông Đ) với thửa 1206 (của ông Đ) từ trước đến nay không có cắm mốc giới xác định ranh. Ông Đ sử dụng liền kề lẫn ranh sang thửa đất của ông Đ. Khi ông Đ kiểm tra diện tích đất lại thì phát hiện thửa đất 1211 bị ông Đ lấn chiếm đất từng đoạn nên ranh giới các thửa đất

thành một đường gấp khúc. Hiện trạng phần đất tranh chấp trước đây là nương hằm, bờ do nguyên đơn đào và bị đơn lấn chiếm sử dụng một phần. Trên phần đất tranh chấp, ông Đ có trồng một số cây ăn trái và một số cây khác do phía nguyên đơn trồng. Khi trồng phía nguyên đơn không có ý kiến và tranh chấp gì do không xác định được ranh đất.

Theo biên Bản trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên - Môi trường thành phố Cần Thơ cung cấp thể hiện phần diện tích tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đ và bị đơn ông T là $50,8\text{m}^2$; phần diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Đ với bị đơn ông Đ là $551,2\text{ m}^2$ và diện tích thửa 1026 (của ông Đ) không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng. Nguyên nhân là do phía bị đơn ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Hồng Cẩm thoả thuận chỉ ranh để đo đạc là không đúng mốc ranh thực tế các thửa đất.

Nay phía nguyên đơn ông Đ yêu cầu đối với các bị đơn ông T, ông Đ như sau: Buộc bị đơn ông T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là $50,8\text{m}^2$; Buộc bị đơn ông Đ có trách nhiệm trả lại phần diện tích lấn chiếm là $551,2\text{ m}^2$. Đất cùng tọa lạc tại ấp Thanh Hưng 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Tô Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1210 trước đây của ông bà (không rõ họ tên) khai mở để lại cho ông Tô Ngọc Kinh (chết năm 2017) là cha ông T. Đến năm 2009, ông Kinh tặng cho lại ông T toàn bộ diện tích 573 m^2 , thuộc thửa 1210, tờ bản đồ 07 và được cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Tô Văn T đứng tên.

Trước đây, ranh giới giữa thửa đất 1210 và thửa 1212 không có cắm mốc giới để xác định ranh. Đến năm 2011, ông T tiến hành xây dựng tường rào để xác định ranh giới hai thửa đất. Khi đó, phía gia đình ông Đ không ai có ý kiến và tranh chấp gì. Ông T xây dựng tường rào để bảo vệ phần diện tích thuộc thửa 1210 nhưng khi xây dựng thì ông còn chừa ra một phần diện tích đất có kích thước 02 cạnh ngang đều là $0,25\text{m}$ tiếp giáp thửa đất 1212. Phần diện tích ông sử dụng là cạnh ngang giáp rạch Ba Gừa là $18,06\text{m}$, cạnh ngang trong là $12,62\text{m} + 6,13\text{m}$ và chiều dài hai cạnh là $29,1\text{m}$ và $21,76\text{ m} + 8,22\text{m}$ (theo kết quả đo đạc thực tế). Đối với cạnh giáp rạch Ba Gừa thì không có mốc giới gì để xác định nhưng ranh giới các thửa đất là một đường thẳng. Quá trình sử dụng, ông T xác định sử dụng đúng vị trí, kích thước thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất và không có lấn ranh như phía nguyên đơn trình bày.

Đối với trụ đá phía sau là mốc giới xác định ranh giữa thửa đất 1212, 1211 (của ông Đ) với thửa đất 1206 (của ông Đ). Trụ đá là do ông Trần và ông Tô Tấn Tú (cha ông Đ) thoả thuận cắm để xác định ranh giới các thửa đất này.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp là $50,8\text{ m}^2$, vì không có lấn ranh đất của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim T thống nhất lời trình bày của ông Tô Văn T và không bổ sung gì thêm.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Tô Tấn Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1206 trước đây của ông bà (không rõ họ tên) khai mở để lại cho ông Tô Tấn Tú (cha ông Đ) sử dụng nhưng bà Tô Thị Thuần Hoa (cô ruột ông Đ) kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất do bà Tô Thị Thuần Hoa đứng tên. Đến năm 1997, ông Tú tặng cho ông Đ lại toàn bộ diện tích 3.307 m², thuộc thửa 1206, tờ bản đồ 07. Khi đó, bà Hoa ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất toàn bộ diện tích thửa đất này cho ông Đ (hợp thức hoá giấy tờ) và được cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Tô Tấn Đ đại diện hộ đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Hưng 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Khoảng năm 2012, gia đình hai bên có thỏa thuận cắm mốc giới (trụ đá 02 đầu) để xác định ranh các thửa đất. Hiện tại, cây trụ đá giáp với thửa 1212 vẫn còn. Đối với trụ đá phía sau tiếp giáp với đường nước công cộng thì bị mất. Trước ngày 12/10/2018, khi ông Đ phát sinh tranh chấp đường nước hiện ông Đ đang sử dụng thì phát hiện cây trụ đá (mốc ranh) phía sau bị mất. Ông Đ có báo chính quyền địa phương xuống lập Biên bản xác minh và phát hiện cây trụ đá này nằm bên phần đất của ông Đ. Hiện trạng phần đất tranh chấp trước đây là đất mương hào, do ông Đ sử dụng. Đến năm 2014, ông Đ tiến hành sang lấp mương, hào và trồng cây ăn trái. Khi sang lấp và trồng cây cho đến năm 2018 thì phía ông Đ không có ý kiến và tranh chấp gì.

Trước đây, ông, bà của ông Đ có tặng cho ông Trần một phần diện tích đất thuộc thửa 1206 phía sau (không rõ thời gian), hiện nay phần diện tích đất này do bà Tô Thị Thắm đang sử dụng. Theo kết quả đo đạc, xác định phần diện tích đất này nằm trong thửa 1211. Quá trình giải quyết, ông Đ cũng thống nhất phần diện tích tặng cho này thuộc thửa 1211 và không tranh chấp. Do có phần diện tích tặng cho nên ranh giới hai thửa đất không phải là đường thẳng mà thành một đường gấp khúc. Quá trình sử dụng, ông Đ sử dụng đúng vị trí, kích thước đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất và không có lấn ranh như phía nguyên đơn trình bày.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Đ không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp lấn chiếm là 551,2 m², vì không có lấn ranh đất của ông Đ. Ông Đ đề nghị được công nhận đúng phần diện tích đất đang sử dụng thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T thống nhất lời trình bày của ông Tô Tấn Đ và không bổ sung gì thêm.

Theo Tờ tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Ngọc T trình bày:

Từ trước đến nay, phần đất thuộc thửa đất 1206 là của ông bà nội tặng cho lại cho cha mẹ bà sử dụng. Việc tranh chấp này, bà không biết gì và giao lại cho ông Đ tự quyết định.

Tại Biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Hồng Cẩm trình bày:

Ông Tô Hồng Cẩm xác định hiện ông có 01 thửa đất đang sử dụng giáp ranh với thửa 1206 của ông Đ. Nguồn gốc đất này trước đây là của cha mẹ (đã chết) để lại cho ông sử dụng. Quá trình sử dụng, ông Cẩm cũng không xác định được phần đất này thuộc thửa, tờ bản đồ, diện tích, được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất và do ai đứng tên. Hiện tại, ông Cẩm chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Quá trình đo đạc phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Đ và ông Đ, ông có chứng kiến và xác định ranh đất tứ cận. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định phần diện tích đất ông đang sử dụng thì ông không đồng ý. Vì giữa ông với ông Đ đã thống nhất ranh đất với nhau và các bên cũng không tranh chấp gì.

Theo công Văn số 13/2022/EIBTN ngày 01/3/2023 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô – Phòng giao dịch Thốt Nốt thể hiện:

Ngân hàng xin miễn tham gia tố tụng, vì tài sản đang tranh chấp có liên quan đến hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã xuất trả cho khách hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ đối với bị đơn ông Tô Văn T về việc yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 50,8m².

Công nhận cho bị đơn ông Tô Văn T được tiếp tục sử dụng diện tích đất là 43,2m².

Buộc bị đơn ông Tô Văn T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Tô Văn Đ diện tích đất là 7,6 m².

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ đối với bị đơn ông Tô Tấn Đ về việc yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 551,2m².

Buộc bị đơn ông Tô Tấn Đ có trách nhiệm di dời, chặt phá toàn bộ tài sản trên đất để trả cho nguyên đơn ông Tô Văn Đ diện tích 160 m².

Công nhận cho nguyên đơn ông Tô Văn Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 118,4 m².

Buộc ông Tô Văn Đ có trách nhiệm di dời, chặt phá toàn bộ tài sản trên đất để trả cho bị đơn ông Tô Tấn Đ diện tích 11,4 m².

Công nhận cho bị đơn ông Tô Tấn Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 261,4 m².

Đất cùng tọa lạc tại ấp Thạnh Hưng 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ yêu cầu bị đơn ông Tô Văn T có trách nhiệm trả lại diện tích 50,8m² và yêu cầu bị đơn ông Tô Tấn Đ có trách nhiệm trả phần diện tích đất tranh chấp là 551,2 m². Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

[1.2] *Về việc tham gia tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T vắng mặt không rõ lý do; ông Tô Hồng Cẩm, bà Tô Ngọc T và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- Chi nhánh Tây Đô vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ tiếp tục xét xử vắng mặt những người trên.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và các bị đơn được xác định tại vị trí A: Diện tích là 50,8 m² (phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông T); Vị trí B: Diện tích là 421,4 m² và vị trí C: Diện tích 129,8 m² (phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông Đ) theo bản trích đo địa chính số 13/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 03/7/2020. Đất tọa lạc tại ấp Thạnh Hưng 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

[2.2] Theo Bản trích đo địa chính ngày 03/7/2020 thể hiện:

Thửa 1212: Diện tích nguyên đơn ông Đ sử dụng thực tế tại thửa đất 1212 là 353,1m², thiếu 702,9 m² so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp 50,8 m² thì tổng diện tích là 430,9m² thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 652,1 m².

Thửa đất 1211: Diện tích nguyên đơn ông Đ đang sử dụng thực tế là $830,6\text{m}^2$, thiếu $839,4\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng thực tế và diện tích đang tranh chấp $551,2\text{m}^2$ thì tổng diện tích là $1.381,8\text{m}^2$ thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là $288,2\text{m}^2$.

Thửa đất 1210: Diện tích bị đơn ông T đang sử dụng thực tế là $491,8\text{m}^2$, thiếu $81,2\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng thực tế là $491,8\text{m}^2$ và diện tích đang tranh chấp là $50,8\text{m}^2$ thì tổng diện tích là $542,6\text{m}^2$ thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là $30,4\text{m}^2$.

Thửa đất 1206, diện tích bị đơn ông Đ đang sử dụng thực tế là $1.482,5\text{m}^2$, thiếu $1.824,5\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp. Nếu cộng phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng thực tế là $1.482,5\text{m}^2$ và diện tích đang tranh chấp là $551,2\text{m}^2$ thì tổng diện tích là $2.033,7\text{m}^2$ thì thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được cấp là $1.273,3\text{m}^2$.

Như vậy, diện tích thực tế sử dụng của nguyên đơn thuộc thửa 1212, 1211 và phía bị đơn ông T sử dụng thuộc thửa 1210 và ông Đ sử dụng thuộc thửa 1206 đều thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất.

[2.3] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất thửa 1212, 1211 nguyên đơn ông Đ đang sử dụng là do cha ruột để lại. Ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 1211, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.670m^2 , và thửa đất 1212, diện tích 1.056m^2 , tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận QSD đất số CH01071 và số CH01072, cấp cùng ngày 15/11/2011 do ông Tô Văn Đ đứng tên. Nguyên đơn thừa nhận khi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa đất 1211, 1212 thì không tiến hành đo đạc thực tế. Nguyên đơn căn cứ vào diện tích đất được công nhận trên giấy chứng nhận QSD đất để yêu cầu các bị đơn trả lại phần diện tích đất tranh chấp.

Trong khi đó, bị đơn ông T cho rằng nguồn gốc thửa đất 1210, tờ bản đồ 07 trước đây là của cha mẹ để lại cho ông T sử dụng. Ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 1210, tờ bản đồ số 07, diện tích 573m^2 , giấy chứng nhận QSD đất số H02015 cấp ngày 06/11/2009 do ông Tô Văn T đứng tên. Ranh giới giữa các thửa đất 1210 và 1212 là cách mé tường chạy dọc gần hết thửa đất có kích thước hai đầu cạnh là $0,25\text{m}$ tiếp giáp với thửa 1212 và khẳng định từ trước đến nay ông T sử dụng đúng hiện trạng thửa đất được cấp.

Phía bị đơn ông Đ cho rằng nguồn gốc thửa đất 1206, tờ bản đồ 07 trước đây là của cha mẹ tặng cho ông Đ sử dụng. Ông Đ được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.307m^2 , giấy chứng nhận QSD đất số H00551 cấp ngày 26/5/2006 do ông Tô Tấn Đ đại diện

hộ đứng tên. Ranh giới giữa các thửa đất 1206 và 1211 trước đây có cắm các cây trụ đá để xác định ranh giới rõ ràng. Ngoài ra, trước đây ông bà có tặng cho ông Trần (cha ông Đ) một phần diện tích đất thuộc thửa 1206 nên ranh giới các thửa đất không còn một đường thẳng mà trở thành đường gấp khúc. Hiện nay, ông Đ xác định phần đất tặng cho này nằm trong thửa 1211 và khẳng định từ trước đến nay ông Đ sử dụng đúng hiện trạng thửa đất được cấp.

[2.4] Đối với ranh giới giữa thửa đất 1211 và thửa đất 1210:

Nguyên đơn ông Đ cho rằng trước đây các bên có thoả cắm mốc giới hai đầu các thửa đất. Vị trí cắm là 01 cây trụ đá tiếp giáp với rạch Ba Gừa và cây trụ đá còn lại tiếp giáp với mí nền nhà của ông Trần (cha ông Đ). Bị đơn ông T xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của bị đơn, trước đây ranh giới hai thửa đất không có cắm mốc giới gì để xác định. Đến năm 2011, gia đình ông với gia đình ông Đ có thoả thuận xác định ranh xong, Sau khi xác định ranh, ông T tiến hành xây dựng hàng rào cách ranh đất thoả thuận có kích thước hai đầu là 0,25m (cạnh ngang). Khi xây dựng, phía nguyên đơn không có tranh chấp. Đến năm 2018, ông Đ mới phát sinh tranh chấp và không thừa nhận việc thoả thuận đó là mốc giới giữa các thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 26/8/2020 xác định: Trước năm 2014, phía gia đình ông T tiến hành xây dựng hàng rào thì phía gia đình nguyên đơn không đồng ý thì phát sinh tranh chấp, Ban nhân dân ấp Thạnh Phú 2 có tiến hành hoà giải thì các bên đã thống nhất ranh và để cho phía gia đình ông T tiến hành xây dựng hiện nay.

Căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự: “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”.

Khoản 1 Điều 176 của Bộ luật Dân sự quy định: Chủ sở hữu bất động sản liền kề được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình”.

Tại phiên toà, bị đơn ông T thống nhất ranh giữa thửa đất 1210 và thửa 1212 là hết mí tường rào. Nguyên đơn không thừa nhận mí tường rào là ranh giới giữa các thửa đất nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh ranh đất như phía nguyên đơn xác định trong quá trình xem xét, thẩm định tài sản. Do đó, có cơ sở xác định ranh đất thực tế giữa các thửa đất 1212 và thửa 1210 là hết mí tường rào.

[2.5] Đối với ranh giới giữa thửa đất 1211 và thửa đất 1206:

Nguyên đơn ông Đ cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 551,2m² của nguyên đơn là do bị đơn ông Đ lấn chiếm toàn bộ diện tích là chưa phù hợp. Bởi lẽ:

[2.5.1] Căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất số CH01072, cấp ngày 15/11/2011; Giấy chứng nhận QSD đất số H00551 cấp ngày 26/5/2006 và bản trích đo địa chính lập ngày 03/7/2020 thể hiện, diện tích sử dụng đất thực tế thửa đất 1211 và thửa 1206 đều thiếu so với giấy chứng nhận QSD đất được công nhận.

[2.5.2] Về hiện trạng thực tế ranh giới thửa đất 1211 và thửa đất 1206:

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2019 và lời trình bày của bị đơn ông Đ thể hiện: Mốc giới giữa thửa đất 1212 và thửa 1206 thể hiện có cắm 01 cây trụ đá tiếp giáp thửa 1210, 1212 vẫn còn và cây trụ đá phía sau bị thất lạc.

Đối với trụ đá tiếp giáp thửa 1212: Nguyên đơn cho rằng, cây trụ đá này bị đơn ông Đ tự cắm và không có sự chứng kiến của nguyên đơn. Phía bị đơn ông Đ xác định trụ đá này là do phía hai gia đình đã thoả thuận cắm ranh trước đây. Mặt khác, trụ đá này nằm tiếp giáp với thửa đất 1212 (của ông Đ) và 1210 (của ông T). Đối chiếu với hình thể các giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 1212, 1211 (của ông Đ) và thửa đất 1210 (của ông T) và thửa 1206 của ông Đ thì cây trụ đá là phù hợp mốc giới thửa đất tại thửa 1212 và thửa 1206 theo thực tế. Do đó, có cơ sở xác định trụ đá này là mốc giới ranh đất giữa các thửa đất của ông Đ và ông T.

Đối với mốc giới các thửa đất 1211, 1206 phía sau: Theo Bản trích đo địa chính 03/7/2020 và lời trình bày của các đương sự thể hiện: Thực tế các thửa đất không có cắm mốc giới xác định ranh. Bị đơn ông Đ cho rằng trước đây gia đình hai bên có thoả thuận cắm cây trụ đá hai đầu hiện cây trụ đá tiếp giáp với thửa 1211 vẫn còn và cây trụ đá còn lại phía sau do bị nhỡ mất. Nguyên đơn không thừa nhận mốc giới này là ranh giới giữa các thửa đất. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh được mốc giới thửa đất 1211 phía sau ở vị trí nào. Trong khi đó, phía bị đơn đã xác định mốc giới thửa đất 1211 và 1206 là đến mé phần đất của phía nguyên đơn thực tế đang sử dụng. Ngoài ra, theo Biên bản xác minh ngày 13/10/2018 thể hiện trước đây các bên có cắm trụ đá nhưng bị thất lạc. Do đó, lời thừa nhận của bị đơn có cơ sở xác định mốc giới thửa đất phía sau là điểm tiếp phần đất các bên đang sử dụng thực tế.

[2.5.3] Về hình thể thửa đất 1211 và thửa 1206: Theo bản trích đo địa chính ngày 03/7/2020 thể hiện: Ranh giới giữa thửa đất 1211 và thửa 1206 là đường gấp khúc. Việc bị đơn ông Đ cho rằng trước đây ông bà của ông có tặng cho một phần diện tích đất (vị trí đất phía sau) cho ông Trần (cha ông Đ) nên ranh đất giữa các thửa đất là đường gấp khúc. Đối chiếu vào hình thể giấy chứng nhận QSD đất được cấp tại thửa 1211 và thửa 1206 và lời thừa nhận của phía nguyên đơn thể hiện ranh đất thửa 1211 và thửa 1206 là một đường thẳng. Ngoài lời trình bày ra, bị đơn không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc có

tặng cho phần diện tích đất này dẫn đến ranh giới giữa các thửa đất không phải là đường thẳng mà là đường gấp khúc. Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đ cũng thừa nhận phần diện tích tặng cho này thuộc thửa 1211. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới thửa 1212 và thửa 1206 là một đường thẳng.

[2.2.5] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất 1211 và 1206 và lời thừa nhận của các bên thể hiện: Nguyên đơn ông Đ và bị đơn ông Đ xác định các thửa đất trên khi đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất thì không có tiến hành đo đạc thực tế nên diện tích thực tế không đúng so với diện tích được cấp trên giấy chứng nhận. Ngoài ra, phía nguyên đơn thừa nhận thửa đất 1212 diện tích thực tế bị giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận được cấp là do mở rộng và sạt lở kinh.

[2.2.5] Ngoài ra, theo Công văn phúc đáp số 1778/UBND.TNMT ngày 31/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ thể hiện: Ranh đất thửa 1211 và 1206 qua đo đạc thực tế diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp; ranh giới mốc giới thửa đất 1211 và 1206 không đúng theo hồ sơ địa chính là một đường thẳng ngược lại là đường gấp khúc. Nguyên nhân là do đo đạc trước đây xác định ranh các thửa đất không chính xác nên dẫn đến diện tích thửa đất không chính xác. Khi cấp giấy chứng nhận dựa trên bản đồ 299, số mục kê để thực hiện, không có đo đạc lại. Thực tế thửa đất 1211 có vị trí tiếp giáp kinh nên bị sạt lở. Quá trình sử dụng đất, các hộ tự thỏa thuận cắm ranh nên ranh giới, hình dạng các thửa đất có sự thay đổi không còn thẳng theo hồ sơ địa chính.

[2.5.6] Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng xác định ông Tô Hồng Cẩm tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thống nhất ranh với nhau và xác định phần đất của ông Cẩm không nằm tiếp giáp với thửa đất của nguyên đơn. Ngoài ra, phía ông Cẩm không cho tiến hành thẩm định thửa đất của ông đang sử dụng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ông Đ và ông Cẩm xác định ranh tứ cận không đúng thực tế nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh ranh đất thửa 1206 và thửa đất ông Cẩm đang sử dụng các bên xác định không đúng ranh hai thửa đất. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xem xét, thẩm định thửa đất của ông Cẩm là không có cơ sở để xem xét.

[3] Để đảm bảo quá trình sử dụng đất đúng hiện trạng thực tế sử dụng và hình thể giấy chứng nhận QSD đất được cấp nên cần ổn định một phần diện tích đất tranh chấp cho các bên tiếp tục sử dụng đúng theo hiện trạng thực tế và hình thể các thửa đất (kèm theo mảnh trích đo địa chính).

Căn cứ vào bản trích đo địa chính được Hội đồng xét xử thông qua tại phòng nghị án ngày 24/3/2023, thống nhất chia như sau:

Công nhận cho nguyên đơn ông Tô Văn Đ được sử dụng phần đất có diện tích tại vị trí B: $7,6\text{m}^2$ (có $0,8\text{ m}^2$ đường giao thông), loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1212; vị trí D: 160m^2 , loại đất CLN và vị trí F: $118,4\text{m}^2$, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1211 cùng tờ bản đồ 07.

Công nhận cho bị đơn ông Tô Văn T được sử dụng phần đất có diện tích tại vị trí A: $43,2\text{m}^2$ (có $3,7\text{ m}^2$ đường giao thông), loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1210, tờ bản đồ số 07.

Công nhận cho bị đơn ông Tô Tấn Đ được sử dụng phần đất có diện tích tại vị trí C: $261,4\text{m}^2$, loại đất CLN và tại vị trí E: $11,4\text{ m}^2$, loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 07.

[2.10] Từ những phân tích trên, việc nguyên đơn khởi kiện đối với các bị đơn về việc đòi lại phần diện tích đất tranh chấp lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn ông Đ và các bị đơn ông T, ông Đ phải nộp án phí theo quy định.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Đ, bị đơn ông T và bị đơn ông Đ phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

[5] Từ những phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ đối với bị đơn ông Tô Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông T có trách nhiệm trả lại diện tích $50,8\text{m}^2$ và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ đối với bị đơn ông Tô Tấn Đ về việc yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả lại diện tích $551,2\text{ m}^2$ là có cơ sở, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ đối với bị đơn ông Tô Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông T có trách nhiệm trả lại diện tích lấn chiếm là 50,8 m².

Buộc bị đơn ông Tô Văn T có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Tô Văn Đ phần đất có diện tích tại vị trí B: 7,6 m² (có 0,8 m² đường giao thông), loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1212, tờ bản đồ số 07.

Công nhận cho ông Tô Văn T được sử dụng phần đất có diện tích tại vị trí A: 43,2 m² (có 3,7 m² đường giao thông), loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1210, tờ bản đồ số 07.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn Đ đối với bị đơn ông Tô Tấn Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Đ có trách nhiệm trả lại diện tích lấn chiếm là 551,2 m².

Buộc bị đơn ông Tô Tấn Đ có trách nhiệm tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất trả lại cho nguyên đơn ông Tô Văn Đ phần đất có diện tích tại vị trí D: 160 m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1211, tờ bản đồ số 07 và Công nhận cho ông Tô Văn Đ được sử dụng phần đất có diện tích vị trí F: 118,4 m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1211, tờ bản đồ số 07.

Công nhận cho ông Tô Tấn Đ được sử dụng phần đất có diện tích tại vị trí C: 261,4 m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 07.

Buộc nguyên đơn ông Tô Tấn Đ có trách nhiệm tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất trả lại cho bị đơn ông Tô Văn Đ phần đất có diện tích vị trí E: 11,4 m², loại đất CLN, thuộc một phần thửa 1206, tờ bản đồ số 07.

Đất cùng tọa lạc tại ấp Thạnh Hưng 2, xã Trung Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước các thửa đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 03/7/2020 và Bản trích đo địa chính được Hội đồng xét xử thông qua tại phòng nghị án ngày 24/3/2023.

Các đương sự có trách nhiệm tự liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo thực tế.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Tô Văn Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 001334 và số 001335 cùng ngày 16/01/2019. Nguyên đơn ông Đ được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Tô Văn T phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Tô Tấn Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Tô Văn Đ phải chịu số tiền 7.000.000 đồng.

Bị đơn ông Tô Văn T phải chịu số tiền 3.500.000 đồng.

Bị đơn ông Tô Tấn Đ phải chịu số tiền 3.500.000 đồng.

Nguyên đơn ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 14.000.000 đồng và đã chi xong. Buộc bị đơn ông T, ông Đ, mỗi người có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Đ số tiền 3.500.000 đồng.

4. Ấn tuyên công khai, có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Tô Văn Đ đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N – Ông Nguyễn Tùng L; Có mặt các bị đơn ông Tô Văn T, ông Tô Tấn Đ; Có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim T; Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, bà Tô Ngọc T, ông Tô Hồng Cẩm và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Tây Đô.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. Trường hợp, bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Phụng

