

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 13-7-2023
V/v tranh chấp ranh giới
Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phấn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Hồng Vân

2. Bà Nguyễn Thanh Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Hoàng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa:
Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 5; ngày 14 và 22 tháng 6; ngày 10 và 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2022/TLST-DS ngày 10/3/2022, về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2023/QĐXXST-DS ngày 05/4/2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 06/TB-TA, ngày 07/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐST-DS ngày 14/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST-DS ngày 22/6/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vũ Đức D, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số nhà 184, Nguyễn Tất Thành, khóm A, phường H, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D: Anh Võ Thiên P, sinh năm 1985

Địa chỉ: 354, Trần Hưng Đạo, Khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Liên H, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số nhà 22, Khóm X, Phường Y, thành phố S, tỉnh Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Trung Đ1–
Văn phòng luật sư Phạm Trung Đ1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh L.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954

Địa chỉ: Số nhà 22, Khóm X, Phường Y, thành phố thành phố S, tỉnh Đ.

3.2 Ủy ban nhân dân thành phố S.

Trụ sở: Số 530A, đường Nguyễn Sinh Sắc, Khóm N, Phường M, thành phố S, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thanh S1 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2022).

Anh P, bà H, ông T, luật sư Phạm Trung Đ1 có mặt. Riêng ông Bùi Thanh S2 có văn bản đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Vũ Đức D ủy quyền cho anh Võ Thiên P trình bày:

Phần đất ông D đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 2596, tờ bản đồ số 01, diện tích 907,1m², tọa lạc tại phường H, thành phố S.

Nguồn gốc đất do ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P1 vào tháng 02/1990, diện tích khoảng 3.500m², việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc. Năm 2003, Nhà nước quy hoạch làm đường Nguyễn Tất Thành thu hồi của ông D diện tích đất bao nhiêu ông D không nhớ, đối với công trình đường nối vào KDC Tân Thuận Nhà nước đã thu hồi của ông D phần đất diện tích 766,7m².

Ngày 23/12/2003, các chủ đất liền kề gồm ông D, bà Bà H, bà Nguyễn Thị T2 có nhờ địa chính xã Tân Quy Tây (nay là phường An Hòa) đo đạc lại kích thước và xác định lại ranh giới giữa các phần đất, trên cơ sở đó các bên gồm ông D, bà H, bà T2 có ký tên vào biên bản đo đạc và khảo sát hiện trạng đất ngày 23/12/2003 có xác nhận của UBND xã Tân Quy Tây. Theo đó, phần đất của ông D có chiều ngang trước và sau là 18,20m, chiều dài không thể hiện. Phần đất của bà H có chiều ngang trước giáp đường Nguyễn Tất Thành là 16,7m, chiều ngang sau là 19,4m.

Năm 2004, ông D kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, đến ngày 12/4/2005 ông D được UBND thị xã Sa Đéc (nay là thành phố Sa Đéc) cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2596, tờ bản đồ số 01, diện tích 907,1m², loại đất trồng lúa, trên giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện kích thước chiều ngang chiều dài đất. Ngày 23/4/2009 ông D chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đô thị diện tích 100m².

Quá trình ông D sử dụng đất không có ai tranh chấp. Đến tháng 12/2009 ông D làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ từ bản đồ 299 sang bản đồ địa chính tọa độ, qua đo đạc thực tế ông D phát hiện chiều ngang trước và sau đều thiếu so với biên bản đo đạc và khảo sát hiện trạng đất ngày 23/12/2003, cụ thể chiều ngang trước giáp đường Nguyễn Tất Thành chỉ còn 16,57m (giảm 1,63m, so với biên bản đo đạc năm 2003 là 18,2m), chiều ngang sau chỉ còn 15,30m (giảm 2,9m so với biên bản đo đạc năm 2003 là 18,2m).

Tiếp giáp ranh với thửa 2596, tờ bản đồ số 01 của ông D là thửa 137, tờ bản đồ số 31, QSDĐ cấp cho bà H và thửa đất 645, tờ bản đồ 31 do bà Bùi Tuyết V đứng tên QSDĐ. Đối chiếu theo biên bản đo đạc và khảo sát hiện trạng đất ngày 23/12/2003 thì chiều ngang thửa đất của bà H giáp đường Nguyễn Tất Thành là 16,70m, chiều ngang sau là 19,40m, chiều dài không thể hiện. Ranh đất giữa ông D và bà H, bà Vân từ trước đến nay được xác định bằng các trụ đá cắm sâu dưới lòng đất từ năm 2003, do các bên gồm ông Vũ Đức H3 (đại diện cho ông D), bà Bà H, bà Nguyễn Thị T1 cùng chứng kiến cắm. Tuy nhiên, qua kiểm tra ranh hiện trạng giữa đất ông D và các chủ đất giáp ranh khác thì trụ đá làm ranh giới đất giữa các bên vẫn còn, riêng đối với phần đất giáp ranh với bà H hiện nay là những trụ đá cắm cao trên mặt đất và được rào lưới B40 xây dựng khi nào ông D không biết vì ông D sống ở chỗ khác (số 184, đường Nguyễn Tất Thành, khóm Tân Thuận, phường An Hòa) không có sống tại phần đất tranh chấp. Do đó, ông D cho rằng bà H đã tự ý thay đổi vị trí trụ đá làm thay đổi ranh giới đất giữa ông D và bà H.

Qua đo đạc thực tế thể hiện: Phần đất của nguyên đơn (không tính vùng tranh chấp) có diện tích 889,7m², trong đó chiều ngang giáp đường Nguyễn Tất Thành là 17,10m, chiều ngang giáp đường nội bộ KDC Tân Thuận là 15,96m, (diện tích giảm 17,4m²) so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp năm 2005 là 907,1m².

Trên vùng tranh chấp có hàng rào lưới B40 do bà H xây dựng năm nào ông D không xác định được, cây trồng trên đất (chuối) do bà H trồng. Ngoài ra không còn tài sản gì khác.

Trên cơ sở đó, ông D yêu cầu bà H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích ngang trước 1,1m, ngang sau 2,24m, diện tích 85,6m², cụ thể: xác định ranh giới QSDĐ giữa đất của ông D với đất của bà H là đường thẳng nối từ mốc M11 đến mốc M4 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc, làm ranh giới QSDĐ giữa hai bên. Đồng thời, yêu cầu bà H tháo dỡ di dời hàng rào và cây trồng trên đất trả đất cho ông D quản lý, sử dụng, ông D không bồi thường, không hỗ trợ chi phí di dời.

Ông D thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định và định giá, của Tòa án Sa Đéc, không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại.

Trong vụ án này, ông D không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn P1.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản ông D đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Hiện giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2596, tờ bản đồ số 01 ông D đang giữ không có thể chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà H trình bày:

Phần đất bà H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 31, diện tích 715m², tọa lạc phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Nguồn gốc đất do bà H nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn H1 từ năm 1991, diện tích khoảng 2.500m² giấy tờ chuyển nhượng đã nộp cho Phòng nông nghiệp địa chính, bà H không còn giữ, hiện ông H1 đã chết.

Ngày 21/7/1998 bà H được UBND thị xã Sa Đéc cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 2.627,5m² (gồm các thửa 3007 diện tích 429m²; thửa 3371 diện tích 80m²; thửa 3226 diện tích 324,5m²; thửa 2605 diện tích 1.794m²). Ngày 05/4/1999, bà H nhận chuyển nhượng của ông Phúc diện tích 84m² thuộc thửa 4198. Ngày 20/4/1999 bà H và ông Lê Hữu P1 hoán đổi đất, theo đó ông P1 giao lại cho bà H phần đất diện tích 1.347,5m² thuộc thửa 4101, bà H giao lại cho ông P1 phần đất diện tích 750m² thuộc thửa 2605.

Ngày 24/01/1996 bà H đo đạc để chuyển nhượng đất, theo biên bản đo đạc chuyển nhượng thể hiện bà sử dụng phần đất có cạnh tiếp giáp đường Nguyễn Tất Thành là 12,5m, cạnh trong giáp đường vào KDC Tân Thuận là 11,4m. Năm 1998, bà H có hoán đổi đất với bà Trần Xuân H2, theo đó bà Trần Xuân H2 giao lại cho bà H phần đất diện tích 324,5m² thuộc thửa 3226, bà H giao lại cho bà Trần Xuân H2 phần đất diện tích 226,5m² thuộc thửa 3007, cụ thể phần đất hoán đổi với bà Trần Xuân H2 có cạnh tiếp giáp đường Nguyễn Tất Thành là 5m, cạnh trong là 5m, chiều dài hết đất nhưng không có thể hiện kích thước.

Ngày 30/8/2004, Ủy ban có quyết định số 2729/QĐ-UN.NĐ thu hồi các thửa đất 4198, 4101 và 3007 của bà H do thay đổi địa giới hành chính, diện tích đất của bà H còn lại 729,5m².

Ngày 22/3/2010, bà H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, ngày 04/10/2010 bà H được UBND thành phố Sa Đéc cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 137, tờ bản đồ 31, diện tích 715m² (giảm 14,5m²). Qua đo đạc, phần đất cạnh tiếp giáp đường Nguyễn Tất Thành là 16,69m (giảm 0,81m so với biên bản đo đạc ngày 24/01/1996), cạnh tiếp giáp với đường Hồ Tùng Mậu là 19,3m. Bà H hỏi thì được cán bộ đo đạc giải thích vì đo theo bản đồ địa chính tọa độ lưới, diện tích có giảm nhưng hiện trạng đất không thay đổi nên bà H không có thắc

mắc, khiếu nại gì. Ngoài ra, bà H còn cho rằng cặp đường Hồ Tùng Mậu và đường nội bộ KDC còn một phần đất trước đây Nhà nước thu hồi làm đường nối vào KDC Tân Thuận của bà H nhưng sử dụng không hết, phần đất còn lại này bà H chưa được cấp giấy.

Năm 2021, bà H có dự định chuyển nhượng đất, khi đo đạc thì ông D không đồng ý ký giáp ranh và cho rằng bà H lấn đất của ông D. Tháng 11/2021, bà H khiếu nại đến UBND thành phố Sa Đéc yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ vì bà H cho rằng đất bà H bị thiếu diện tích. Đồng thời, ngày 14/3/2022, UBND thành phố Sa Đéc đã có Quyết định số 36/QĐ-UBND-NĐ thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Bà H vào ngày 04/6/2010, đối với thửa 137, tờ bản đồ số 31, diện tích 715m² để cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H lý do vì giấy chứng nhận QSDĐ cấp sai diện tích (cấp thiếu diện tích) nhưng không thể hiện thiếu diện tích bao nhiêu.

Bà H xác định ranh giới giữa đất bà H và đất ông D từ trước đến nay được xác định bằng hàng rào lưới B40, trụ đá do bà H xây dựng từ năm 1991, sửa chữa năm 2021. Khi xây dựng và sửa chữa hàng rào thì ông D không có tranh chấp.

Qua xem xét, thẩm định bà H thống nhất: Tại vùng tranh chấp có hàng rào lưới B40, trụ đá do bà H xây dựng năm 1991, sửa chữa năm 2021, cây trồng trên đất gồm có các cây chuối. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác.

Nay bà H không đồng ý với yêu cầu của ông D, bà H yêu cầu xác định ranh đất giữa đất bà H thửa 137 và đất của ông D thửa 2596 là đường thẳng nối từ mốc M10 đến mốc M5, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc (hàng rào do bà H xây dựng từ năm 1991, sửa chữa năm 2021).

Bà H không thống nhất với kết quả xem xét thẩm định, định giá của Tòa án Sa Đéc. Tuy nhiên bà H không yêu cầu định giá lại.

Đối với sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký QSDĐ bà H không thống nhất với đường ranh mà ông D xác định. Tuy nhiên, bà H không yêu cầu đo đạc lại.

Đối với việc UBND thành phố Sa Đéc thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 137, tờ bản đồ 31, theo Quyết định số 36/QĐ-UBND-NĐ ngày 14/3/2022 của UBND thành phố Sa Đéc, bà H không có khiếu nại gì đối với quyết định này.

Trong vụ án này, bà H không tranh chấp và không yêu cầu gì đối với chủ đất cũ là ông Phan Văn H1.

Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản bà H đề nghị xem xét theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà H giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Ngoài ra, bà H không còn yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Luật sư Phạm Trung Đ1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H có ý kiến:

Phần đất thửa 137, tờ bản đồ 31 của bà Bà H được UBND thành phố Sa Đéc cấp giấy theo đúng trình tự thủ tục. Ranh giới giữa đất bà H và đất ông D được xác định bằng hàng rào lưới B40 trụ đá do bà H xây dựng từ năm 1991, năm 2021 bà H có sửa chữa hàng rào nhưng không làm xô dịch các trụ đá đã cắm trước đó. Từ trước đến nay ông D cũng không có tranh chấp gì đối với bà H. Nay thấy bà H dự định chuyển nhượng đất ông D lại tranh chấp là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ông D. Xác định ranh đất giữa đất bà H và đất ông D là hàng rào lưới B40 trụ đá do bà H xây dựng từ năm 1991, thể hiện tại các mốc M10 đến mốc M5 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày:

Ông T là chồng bà H, ông T thống nhất với lời trình bày của bà H. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D. Ông T yêu cầu xác định ranh giới giữa đất bà H và đất ông D là đường thẳng nối từ mốc M10 đến mốc M5 cũng là hàng rào lưới B40 trụ đá kiên cố do ông T và bà H xây dựng từ năm 1991, đến nay trên 30 năm không có ai tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc có ý kiến như sau:

UBND thành phố cấp QSDĐ thửa 2596, tờ bản đồ số 01 cho ông D ngày 12/4/2005, diện tích 907,1m² tọa lạc tại phường An Hòa, thành phố Sa Đéc trên cơ sở đơn đề nghị xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 12/01/2005 của ông D; Quyết định số 529/QĐ.UNNĐ ngày 12/4/2005 của UBND thị xã Sa Đéc (nay là thành phố Sa Đéc). Tại thời điểm cấp giấy có đo đạc thực tế theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/4/2004 của UBND xã Tân Qui Tây (nay là phường An Hòa), tứ cận có ký giáp ranh.

UBND thành phố cấp QSDĐ thửa 137, tờ bản đồ số 31 cho bà H ngày 04/6/2010, diện tích 715m² tọa lạc tại phường An Hòa, thành phố Sa Đéc trên cơ sở đơn đề nghị xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà H vào ngày 22/3/2010 của bà H được Văn phòng đăng ký QSDĐ thẩm tra đủ điều kiện cấp lại, cấp đổi ngày 19/5/2010; Quyết định số 718/QĐ.UN-NĐ ngày 04/6/2010 của UBND thị xã Sa Đéc (nay là thành phố Sa Đéc). Tại thời điểm cấp giấy có đo đạc thực tế theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/4/2010 của Văn phòng đăng ký QSDĐ thị xã Sa Đéc, tứ cận có ký giáp ranh.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D và bà H là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp.

Phần đất thể hiện tại Hình 2A có diện tích 47,2 m² thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 31 (theo bản đồ tọa độ chính quy do cấp sai diện tích nên UBND thành phố đã có quyết định thu hồi giấy chứng nhận của bà H và theo bản đồ 299 thuộc thửa đất số 2605 và thửa 3371, cùng tờ bản đồ số 01 của bà Bà H). Đồng thời, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây của bà H dựa trên cơ sở tại biên bản đo đạc chuyển nhượng ngày 24/01/1996 và biên bản đo đạc ngày 19/05/1998.

Theo hồ sơ lưu, thửa đất số 2605 và thửa 3371, cùng tờ bản đồ số 01 của bà H.

Do bản đồ địa chính có sai lệnh nên ngày 08/11/2022 UBND thành phố có Công văn số 156/UBND-NC xác định phần diện tích 2,1 m² thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 31 của bà H là không chính xác. Qua kiểm tra, đối chiếu hồ sơ xác định phần diện tích 2,1 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Ngoài ra, Ủy ban không có ý kiến gì thêm trong vụ án này, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của ông D. Buộc bà H di dời hàng rào lưới B40 và các cây trồng có trên đất (chuối) theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2023 để trả lại phần diện tích đất đo đạc thực tế 47,2 m² thể hiện tại hình 2A theo sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc cho ông D quản lý, sử dụng.

Xác định ranh giới QSDĐ thửa 2596, tờ bản đồ số 01 của ông D với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 31 của bà H tại vị trí các mốc M10A-M4B theo sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp đổi giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị HĐXX xem xét theo quy định. (có bản phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm 85,6m², tọa lạc tại phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Do đó,

xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa, ông Bùi Thanh S1 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc vắng mặt, có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông D về việc yêu cầu bà Bà H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 85,6m², cụ thể: ông D yêu cầu xác định ranh giới QSDĐ giữa đất của ông D với đất của bà H tại vị trí mốc M11 đến mốc M4. Xác định đường thẳng nối từ mốc M11 đến mốc M4 làm ranh giới QSDĐ giữa hai bên, HXXX nhận định:

[2.1]. Về nguồn gốc đất:

[2.1.1]. Đối chiếu lời trình bày của ông D với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 2596, tờ bản đồ số 01, diện tích 907,1m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 100m², đất trồng lúa 807,1m², tọa lạc tại phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp do ông D đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, có nguồn gốc do ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P2 vào tháng 02/1990 có làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc. Đến ngày 12/4/2005, ông D được Ủy ban nhân dân Thị xã Sa Đéc (nay là Thành phố Sa Đéc) cấp giấy chứng nhận QSDĐ; tại thời điểm cấp giấy cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc tại biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 05/4/2004. Bà H xác định có ký giáp ranh cho ông D.

[2.1.2]. Đối chiếu lời trình bày của bà H với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 31, diện tích 715m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị 80m², đất trồng cây lâu năm 635m², tọa lạc phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp do bà H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ có nguồn gốc đất do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn H1 vào năm 1991 có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không còn giữ. Đến ngày 21/7/1998, bà H được UBND thị xã Sa Đéc (nay là thành phố Sa Đéc) cấp giấy chứng nhận lần đầu diện tích 2.627,5m² gồm các thửa (3007, 3371, 3226, 2605). Quá trình sử dụng đất bà H chuyển nhượng, hoán đổi đất, bị thu hồi đất, đến ngày 04/6/2010 bà H cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ và được UBND thị xã Sa Đéc (nay là thành phố Sa Đéc) cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 715m²; tại thời điểm cấp giấy, cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc, ông D xác định có ký giáp ranh cho bà H.

[2.2]. Quá trình quản lý, sử dụng:

[2.2.1]. Ông D xác định: Trong quá trình sử dụng đất, giữa ông D và bà H không có tranh chấp. Cho đến năm 2009, ông D làm thủ tục cấp đổi giấy chứng

nhận QSDĐ, ông D tự đo đạc lại phần đất của mình thì phát hiện ranh đất đã bị thay đổi, cụ thể chiều ngang trước và sau theo biên bản đo đạc và khảo sát hiện trạng đất ngày 23/12/2003 là 18,2m, nay chiều ngang trước giáp đường Nguyễn Tất Thành chỉ còn 17,10m (giảm 1,1m), chiều ngang sau giáp đường nội bộ KDC Tân Thuận chỉ còn 15,96m (giảm 2,24m); qua kiểm tra hiện trạng đất với các chủ giáp ranh khác thì trụ đá làm ranh giới đất giữa các bên vẫn còn, riêng đối với các trụ đá trước đây giáp với đất của bà H đã bị di dời lấn sang phần đất của ông D nhưng ông D không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà H di dời trụ đá nên phát sinh tranh chấp và khởi kiện bà H. Đối với việc bà H xác định hàng rào do bà H xây dựng từ năm 1991 và sửa chữa năm 2021 là ranh giới giữa hai bên, ông D không thống nhất, vì khi bà H xây dựng và sửa chữa hàng rào ông D đều không biết, không chứng kiến do ông D sống ở chỗ khác (số 184, đường Nguyễn Tất Thành, khóm Tân Thuận, phường An Hòa) không phải sống tại phần đất tranh chấp.

[2.2.1]. Bà H xác định: Từ khi nhận chuyển nhượng, năm 1991 bà H đã xây dựng hàng rào trên đất và sử dụng đất đúng theo ranh đất, năm 2021 bà H có sửa chữa hàng rào nhưng không có di dời trụ đá. Ngày 24/01/1996 bà H đo đạc để chuyển nhượng đất, theo biên bản đo đạc chuyển nhượng thể hiện bà sử dụng phần đất có cạnh tiếp giáp đường Nguyễn Tất Thành là 12,5m, cạnh trong giáp đường vào KDC Tân Thuận là 11,4m. Năm 1998, bà H có hoán đổi đất với bà Trần Xuân H1, cụ thể phần đất hoán đổi với bà Trần Xuân H1 có cạnh tiếp giáp đường Nguyễn Tất Thành là 5m, cạnh trong là 5m, chiều dài hết đất nhưng không có thể hiện kích thước, biên bản do các bên tự đo vẽ không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu và cấp đổi cho bà H, cơ quan chuyên môn đều có đo đạc để xác định kích thước, diện tích thửa đất. Từ trước đến nay giữa bà H và ông D không có tranh chấp gì. Việc bà H xây dựng và sửa chữa hàng rào ông D cũng không tranh chấp. Năm 2021, bà H dự định chuyển nhượng đất thì ông D không đồng ý ký giáp ranh và khởi kiện tranh chấp với bà H đến nay. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ thửa 137, tờ bản đồ 31 cấp cho bà H đã bị thu hồi, hủy bỏ theo quyết định số 36/QĐ-UBND-NĐ ngày 14/3/2022 của UBND thành phố Sa Đéc.

[2.3]. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Qua kết quả đo đạc thực tế thể hiện:

[2.3.1]. Phần đất ông D đang quản lý, sử dụng (không tính diện tích tranh chấp) thể hiện tại Hình 1 gồm các mốc M5-M6-M7-M8-M9-M10-M12-M13-M5 có diện tích 889,7m²; giảm 17,4m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 907,1m².

[2.3.2]. Phần đất bà H đang quản lý, sử dụng (không tính diện tích tranh chấp) thể hiện tại Hình 3A gồm các mốc M1-M2A-M3B-M11-M1 có diện tích 680m²; giảm 35m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 04/6/2010 là 715m².

[2.3.2]. Vùng tranh chấp, hiện do bà H đang quản lý, sử dụng thể hiện tại Hình 2A gồm các mốc M10-M10A-M4A-M5-M6-M7-M8-M9-M10 có diện tích 47,2m²; hình 2B gồm các mốc M11-M3B-M4B-M10A-M11 có diện tích 36,3m² và hình 2C gồm các mốc M3B-M3A-M4-M4A-M4B-M3B có diện tích 2,1m². Tổng diện tích là 85,6m².

[2.4]. HĐXX xét thấy, qua thu thập chứng cứ và kết quả đo đạc, cả hai phần đất của ông D và bà H (không tính vùng tranh chấp) đều thiếu so với diện tích được cấp giấy. Đối với phần đất của ông D tại thời điểm cấp giấy cho ông D cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc theo biên bản xác định ranh giới mốc giới ngày 05/4/2004, bà H thừa nhận có ký tên xác định ranh đất với ông D, nhưng biên bản xác định ranh giới mốc giới không thể hiện kích thước thửa đất và giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông D vào ngày 12/4/2005 là cấp theo bản đồ 299 không thể hiện kích thước chiều ngang chiều dài, bên cạnh đó ông D cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh bà H đã tự ý di dời làm thay đổi mốc giới.

Đối với phần đất của bà H, đã được cấp đổi theo bản đồ chính quy có tọa độ, tại thời điểm cấp đổi giấy, cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc theo biên bản xác định ranh giới mốc giới ngày 16/4/2010 xác định: Thửa đất có một cạnh ngang giáp đường Nguyễn Tất Thành không thể hiện kích thước (tương ứng từ mốc M1 đến M10A kích thước 16,40m + 0,81m = 16,69m theo sơ đồ đo đạc); một cạnh ngang giáp đường Hồ Tùng Mậu 19,3m (tương ứng từ mốc M2A đến M4B kích thước 19,3m theo sơ đồ đo đạc); một cạnh dài giáp đất ông D là 59,95m (tương ứng từ mốc M10A đến M4B kích thước 59,95m theo sơ đồ đo đạc); một cạnh dài giáp đất ông Võ Văn Trung Đông là 39,09m (tương ứng từ mốc M1 đến mốc M2A). Mặc dù một cạnh giáp đường Nguyễn Tất Thành không thể hiện kích thước nhưng ba cạnh còn lại của thửa đất 137 đều có kích thước trùng khớp với giấy chứng nhận QSDĐ của bà H được cấp đổi vào ngày 04/6/2010. Tại thời điểm bà H cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ, ông D cũng có ký tên xác định ranh với bà H, không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Mặt khác, bà H cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh việc bà xây dựng hàng rào lưới B40 từ năm 1991, sửa chữa năm 2021 làm ranh giới giữa đất bà H và đất ông D. Đồng thời, ông D không thừa nhận việc bà H xây dựng hàng rào là thỏa thuận xác định ranh giới đất giữa hai bên.

Trong khi đó, các đương sự đều thừa nhận vào ngày 23/12/2003 có nhờ địa chính UBND xã Tân Quy Tây tiến hành lập biên bản xác định ranh giới QSDĐ. Tại phiên tòa, mặc dù bà H xác định chữ ký trong biên bản xác định ranh giới mốc giới ngày 23/12/2003 không phải là chữ ký của bà mà là chữ ký của bà Trần Thị Hoàng H3 (em ruột bà H) đại diện bà H ký thay. Tuy nhiên, bà H cũng thống nhất và không yêu cầu giám định chữ ký, nội dung của biên bản ngày 23/12/2003 không có đề cập gì đến hàng rào ranh bằng lưới B40 mà bà H xây dựng từ năm 1991. Đồng thời, căn cứ theo bản đồ địa chính chính quy có tọa độ thì ranh giới cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà H với ông D nằm tại vị trí các mốc M10A-M4B.

Tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

...”

[2.5]. Mặc dù Ủy ban nhân dân thành phố S xác định: Theo sơ đồ đo đạc, phần diện tích tranh chấp thể hiện tại Hình 2A có diện tích 47,2m² thuộc một phần thửa đất số 137, tờ bản đồ số 31 của bà Bà H, do trước đây cấp sai ranh đất, tuy nhiên việc xác định của UBND thành phố Sa Đéc chưa phù hợp với tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập được, năm 2010 khi bà H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất, khi đo đạc bà H có chứng kiến xác định ranh đất, tại thời điểm đó bà H cũng không có thắc mắc khiếu nại gì đối với việc cấp giấy của Ủy ban.

[2.6]. Từ những nhận định trên, xét thấy việc ông D yêu cầu bà H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 85,6m² chỉ có căn cứ chấp nhận một phần, việc bà H yêu cầu xác định ranh giới QSDĐ với đất của bà H và đất ông D tại mốc M10 và M5 là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

Trên cơ sở đó, xác định ranh giới QSDĐ giữa đất của ông D thừa 2596 với đất của bà H thửa 137 là đoạn thẳng nối từ mốc M10A đến mốc M4B. Buộc bà H di dời tài sản là hàng rào lưới B40, trụ đá, cây trồng trên đất (chuối) ra khỏi ra khỏi vị trí đất của ông D theo ranh giới đã được xác định nêu trên.

[2.7] Đối với phần diện tích đất nằm ngoài ranh cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà H, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết HĐXX không xem xét.

[2.8]. Trong vụ án này, các đương sự không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn P1 và ông Phan Văn H2 nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.9]. Đối với Quyết định số 36/QĐ-UBND-NĐ ngày 14/3/2022 của UBND thành phố Sa Đéc về việc thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 137 của bà H, bà H không có khiếu nại gì đối với quyết định này nên HĐXX không xem xét.

[2.10]. Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T thống nhất ý kiến với bà H, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này nên không xem xét.

[2.11]. Qua ý kiến trình bày quan điểm bảo vệ của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, HĐXX xét thấy không có căn cứ và không đúng tình tiết nội dung vụ án nên không chấp nhận.

[3]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Bà H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm theo quy định.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ông D và bà H mỗi bên chịu phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngang bằng nhau. Theo đó, tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.912.190đ (lấy tròn 7.912.000đ); mỗi bên đương sự chịu 3.956.000đ đồng. Ông D đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D số tiền là 3.956.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các điều 68, 91, 147, 157, 165, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 175 và 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 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 xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D đối với bà H.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông D tại thửa đất số 2596, tờ bản đồ 01 với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 31 của bà H là đoạn thẳng nối từ mốc M10A đến mốc M4B theo sơ đồ đo đạc ngày 21/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Buộc bà H có nghĩa vụ di dời hàng rào lưới B40; cây trồng trên đất (chuối - theo biên bản xem xét thẩm định ngày 29/5/2023) ra khỏi vị trí đất của ông D theo ranh giới đã được xác định nêu trên.

(Có sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022 và ngày 29/5/2023 của Tòa án kèm theo).

2. Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án

của Tòa án xác định theo chiều thẳng đứng từ mặt đất đã được xác định lên không gian và xuống lòng đất theo quy định pháp luật.

3. Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông D chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.075.000đ ông Đương đã nộp theo biên lai thu số 0000658 ngày 10/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ ông D được nhận lại số tiền 7.775.000đ (Bảy triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Bà H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm theo quy định.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền là 7.912.000đ, mỗi bên đương sự phải chịu 50%. Do ông D đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên bà H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D số tiền là 3.956.000đ (Ba triệu chín trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

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, 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng 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 niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Sa Đéc;
- Chi cục THA dân sự Tp. Sa Đéc;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Phấn

