TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC
Bản án số:38/2023/DS-ST
Ngày 07- 9-2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Thành
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Phạm Thị Thanh Hương
2. Ông Phạm Quốc Vương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Khải Hoàn – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 07 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số:17/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 09/2023/TB-TA ngày 03 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐST-DS ngày 23/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C năm 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:
1. Bà Phạm Kim C1 năm 1965 (vắng mặt)
2. Ông Nguyễn V năm 1964 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H năm 1989 (theo giấy ủy quyền số 05841 ngày 12 tháng 5 năm 2022), (có mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ủy ban nhân dân huyện H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Xuân T– Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng H1– Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Tân Khai, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước

2. Sở T2

- *Đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn H2– Giám đốc Sở T2, (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị C2 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa trình bày*:

Bà Phạm Thị C3 chủ sử dụng thửa đất diện tích đất 11.063m^2, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướcdo Ủy ban nhân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 10/3/1999, có tứ cận như sau phía bắc giáp đất bà Phạm Kim C4 nam và phía đông giáp đất của ông T1Năm 1997 bà Pham Thị C5 đã sử dụng đất để trồng cao su. Năm 2000 bà C2đã tiến hành làm hàng rào xác định ranh giới giữa thửa đất của bà C2với thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước của bà Phạm Kim C6 ông Nguyễn V1 hàng rào được lưới kẻm gai, trụ nọc tiêu. Năm 2018 bà K C1tiến hành xây dựng nhà trên thửa đã đã làm đỗ hàng rào ranh giới của hai thửa đất. Sau đó bà C7 và ông V2 hành xây hàng rào bằng gạch để làm ranh giới giữa hai thửa đất. Do bà Phạm Kim C8 cố ý làm hư hỏng hàng rào và không cho bà Chính làm lại hàng rào và bà C1ông V tự ý lấn chiếm sang phần đất của bà C2của có diện tích chiệu rộng khoảng 1m phần tiếp giáp mặt đường và chiều dài khoảng 40m hết phần đất của bà Phạm Kim C9 vậy bà Phạm Thị C10 cầu vợ chồng bà Phạm Kim C8 và ông Nguyễn V3 lại diện tích đất có kích thược rộng 1m x dài 40m. Sau khi trích đo địa chính thì diện tích bà C1ông Vlấn chiếm của bà Phạm Thị C11 là 26,3m (cạnh chiều rộng tiếp giáp đượng đất dài 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất dài 0,54m và 02 cạnh chiều dài 32,8m) theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 trong tổng diện tích đất 11.063m^2, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UBND huyện B cấp ngày 10/3/1999 cho Phạm Thị C11 Vì vậy phía nguyên đơn bà Phạm Thị C10 cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phạm Kim C8 và ông Nguyễn V3 lại diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) , theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện trong tổng diện tích đất 11.063m^2, thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UBND huyện B cấp ngày 10/3/1999 cho hộ bà Phạm Thị C11

- Bị đơn bà Phạm Kim C1ông Nguyễn V4 thống nhất trình bày:

Thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướcdo bà C3ông Vđang sử dụng có nguồn gốc từ năm 1976 do cha mẹ bà C1khai hoang và được được cấp giấy chứng nhận đất năm 2000. Hiện nay diện tích đất của bà Phạm Kim C12 lại là 435,9m^2 thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 22080; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 635151; Do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 22/11/2019 cho bà Phạm Kim C8. Vì vậy bà Phạm Kim C1ông Nguyễn Vđề n Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà Phạm Kim C1ông Nguyễn V5 đồng ý trả lại diện tích đất cho bà Phạm Thị C13 nhận đủ diện tích chiều rộng mặt tiền giáp đường 10m và chiều dài hết phần đất của bà C9 vậy bà C1ông V6 đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Phạm Kim C1ông Nguyễn V7 lại diện tích đất chiều rộng 1m x chiều dài 40m = 40m^2 theo yêu cầu của phía nguyên đơn bà Phạm Thị C14 lý do bà C1ông Vđã sử dụng đúng ranh giới theo giấy chứng nhận đất được cấp

- Ý kiến của của Ủy ban nhân dân huyện H4, tỉnh Bình Phước:

Theo quy định tại điểm 1.2, khoản 1, Điều 11 thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T3 định về bản đồ địa chính, thì việc xác định ranh giới thửa đất được quy định "Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp giấy chứng nhận, bản án Tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giời thửa đất" Do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản căn cứ quy định nêu trên và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án để xác định ranh giới thửa đất.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.063m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UB1(nay là UBND huyện H cấp ngày 10/3/1999 cho Phạm Thị C15 thực hiện theo hệ tọa độ độc lập và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS

22080; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 635151; Do sở Ttỉnh B cấp ngày 22/11/2019 cho bà Phạm Kim C16 nghị Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản liên hệ Sở Tđể được cung cấp thông tin

Đối với việc thể hiện ranh được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên trên bản trích đo địa chính, bản đo vẽ hiện trạng. Hiện nay, các phương pháp đo đạc để thành lập bản đồ địa chính, bản trích đo địa chính và đo đạc xác định ranh giới thửa đất đều sử dụng hệ tọa độ VN2000, tuy nhiên bản đồ địa chính thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướcđược thành lập năm 1999 theo hệ tọa độ độc lập. Đối với việc xác định các đương sự có sử dụng đúng ranh giới, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử đất được cấp thuộc chức năng nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai, do đó để nghị Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để được cung cấp thông tin. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản căn cứ vào hồ sơ tài liệu, chứng cứ được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án để giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Việc xác định ranh Hai đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 100 và thửa đất số 167), tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướcvẫn có cơ sở để thực hiện. Tuy nhiên, khi sử dụng phương pháp chồng bản đồ cũ lên bản đồ mới thì có chênh lệch vị trí, do trước đây công tác đo đạc được thực hiện theo hệ tọa độ độc lập (giả định). Còn hiện nay, các phương pháp đo đạc để thành lập bản đồ địa chính, bản trích đo địa chính và đo đạc xác định ranh giới thửa đất đều sử dụng hệ tọa độ VN-2000. Do đó việc xác định ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mang tính tham khảo chứ không chính xác và không đủ cơ sở pháp lý. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.063m^2 , tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UB1(cũ) cấp nên Sở T2 không có ý kiến. Đối với trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 22080; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 635151; Do sở Ttỉnh B cấp ngày 22/11/2019 cho bà Phạm Kim C17 bản đồ địa chính Tân Khai thành lập năm 1999 được thực hiện đúng theo quy định tại thủ tục số 21, phần 1, danh mục thủ tục hành chính, mã hồ sơ B-BTN-BPC-265082- TT (trang 56) ban hành kèm theo Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B việc công bố thủ tục hành chính công, UBND cấp huyện, UBND cấp xã thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Đối với việc thể hiện ranh được cấp theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất lên bản trích đo địa chính, bản vẽ hiện trạng thì có thể thể hiện ranh giới được cấp theo giấy chứng nhận cũ lên bản trích đo địa chính, bản vẽ hiện hiện trạng. Tuy nhiên, việc thể hiện chỉ mang tính chất tham khảo chứ không chính xác và đủ cơ sở pháp lý, do trước đây công tác đo đạc được thực hiện theo hệ tọa độ độc lập (giả định), còn hiện nay, các phương pháp đo đạc để thành lập bản đồ địa chính và đo đạc xác định ranh giới đất đều sử dụng hệ tọa độ VN-2000. Việc xác định ranh giới và diện tích theo giấy chứng nhận đã cấp do các đơn vị có chức năng hành nghề đo đạc bản đồ địa chính, bộ phận đo đạc trực thuộc chi nhánh Văn phòng ĐVăn phòng đăng ký đất đai thực hiện.

Tại phiên tòa:

- Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn bà Phạm Kim C1ông Nguyễn V7 lại diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m), theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: Qúa trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định ranh giới đất giữa nguyên đơn, bị đơn được làm bằng hàng rào kẻm gai, cốt gỗ (nọc tiêu) và sử dụng ổn định từ năm 2000 không bị xê dịch trước khi bà Phạm Kim C18 quản lý, sử dụng thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24. Năm 2018 bà Phạm Kim C19 tháo giỡ hành rào phân chia ranh giời 02 thửa đất và xây dựng tường rào kiên cố tại vị trí hàng rào kẻm gai, cốt gỗ (nọc tiêu) trước đây theo hiện trang thực tế theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướcchỉ đứng tên riêng bà Phạm Kim C20 có tên ông Nguyễn V8 phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn V9 bà Phạm Kim C21 lại diện tích đất 26,3m theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện thuộc thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước là không có căn cứ

Vì vậy, Căn cứ theo Điều 5, Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Phạm Kim C21 lại diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1,1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng

của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện thuộc thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

Đề nghị nghị Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị C11 và bà Phạm Kim C8 đúng theo hiện trang đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bà Phạm Thị C11 khởi kiện bà Phạm Kim C1và ông Nguyễn V10 để yêu cầu phía bị đơn bà Phạm Kim C6 ông Nguyễn V7 lại diện tích đất 26,3m^2. Do đó Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp "*quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối tượng tranh chấp là bất động sản, tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. *Về thủ tục tố tụng:*

Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía bị đơn bà Phạm Kim C1ông Nguyễn V11 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện H H1vắng mặt những có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Đại diện Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B nhưng đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Căn cứ đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn đã xác định nguyên đơn bà Phạm Thị C11 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề bao gồm những nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước buộc phía bị đơn bà Phạm Kim C6 ông Nguyễn V10 trả lại diện tích đất 26,3m (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện thuộc thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 và thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.063m^2 cùng tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước

[4]. Xét nguồn gốc, quá trình quản lý và sử dụng đất đối với yêu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

- Xét nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.063m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UB1(cũ) cấp có nguồn gốc từ tập đoàn cấp. Năm 1997 gia đình bà Phạm Thị C22 cao su trên toàn bộ diện tích đất trên và xác định ranh giới với các chủ sử dụng đất giáp ranh liên kề và tiến hành làm hàng rào kẻm gai, trụ gỗ (nọc tiêu). Ngày 14 tháng 9 năm 1998 bà Phạm Thị C23 khai đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 10/3/1999 hộ bà Thị C15 Ủy ban nhân dân huyện B1(nay là Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00304/QSDĐ/397/QĐUB.H do UBND đối với diện tích đất: 11063m^{2,} , thửa số 100, tờ bản đồ 24, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B (nay là khu phố B, thị trấn T, huyện H), tỉnh Bình PhướcCó tứ cận như sau phía đông giáp đất ông Nguyễn Văn T1 tây giáp đường đất; phía nam giáp đất, phía bắc giáp đất bà Phạm Kim C8. Ngày 02 tháng 6 năm 2020 gia đình bà Phạm Thị C24 bà Phạm Thị C năm 1967 và ông Võ Thành D năm 1992 có văn bản thỏa tài sản thuộc gia đình thống nhất tài sản quyền sử dụng đất đối với diện tích: 11063m^{2,} , thửa số 100, tờ bản đồ 24, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B (nay là khu phố B, thị trấn T, huyện H), tỉnh Bình Phướcđứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử đất hộ bà Phạm Thị C25 tài sản riêng bà Phạm Thị C11

- Xét nguồn gốc thửa đất diện tích thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 22080; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 635151; Do sở Ttỉnh B cấp ngày 22/11/2019 cho bà Phạm Kim C8 là do cha mẹ bà C1khai hoang và được được cấp giấy chứng nhận đất năm 2000. Sau đó bà C1nhận chuyển nhượng lại đến năm 2017 bà C1đăng ký khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 219,9m^2 thuộc thửa đất số 1392, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CK 928332; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 169391 do Sở T2 tỉnh Bcấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho bà Phạm Kim C26 06/10/2017. Đến ngày 02 tháng 10 năm 2019 bà Phạm Kim C1và ông Nguyễn V4 chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 807,3m^2 cho ông Nguyễn Văn K1 năm 1981 và bà Lưu Thị H3 năm 1984, địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình PhướcTrước đó năm 2018 bà C1ông Vtiến hành xây dưng nhà trên phần đất giáp ranh thửa đất bà C2 xây dựng hàng rào kiên cố bằng tường xây trên chính hàng rào hàng rào kẻm gai, trụ gỗ (nọc tiêu) cũ dài 40m do bà Phạm Thị C27 làm ranh giới của hai thửa đất được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận và được Ủy ban nhân dân thị trấn T. Hiện nay ranh giới hai thửa đất được xác định cụ thể như sau ranh đất thể hiện tính từ mép đường đất, điểm đầu tường rào xây gạch có tô, chiều cao tường rào là 2m, chiều dài 32,8 m sử dụng ổn định không xê dịch. Đây được công nhận là sự thật và không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[5]. Căn cứ vào lời trình bày của phía nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện H4 và Sở T2 và trên cơ sở hiện trạng thực tế quản lý sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH -ngày 04 tháng 01 năm 2023 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 đã xác định được việc cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử đất cho nguyên đơn bà Phạm Thị C2 bị đơn bà Phạm Kim C28 thực hiện theo hệ tọa độ độc lập, nhưng hiện nay việc đo đạc phải sử dụng hệ tọa độ VN-2000 từ đó nếu thực hiện việc áp ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên sơ đồ mảnh trích đo địa chính sẽ có sự chênh lệch vị trí và không chính xác và đủ cơ sở pháp lý. Do đó cần xét nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế theo hiện trạng thực tế sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[6]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện trong thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.063m^2, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UB1(cũ) cấp cho bà Phạm Thị C11 được sử dụng ổn định, lâu dài hơn hơn 26 năm, Phía bị đơn bà Phạm Kim C29 dụng đất sau nguyên đơn bà Phạm Thị C13 nhận chuyển nhượng đất lại của cha mẹ và nhiều lần kê khai biến động nhưng ranh mốc của hai thửa đất đã được thể hiện cụ thể bằng hàng rào kẻm gai, trụ gỗ (nọc tiêu) và hiện nay ranh giới hai thửa đất được xác định cụ thể như sau: tính từ mép đường đất, điểm đầu được xây tường rào bằng gạch có tô, chiều cao tường rào là 2m, chiều dài tường rào là 32,8m sử dụng ổn định không xê dịch.

[7]. Từ những phần tích tại mục [4]. [5]. [6] Hội đồng xét xử đủ căn cứ để xác định từ trước tới nay ranh giới hai bên sử dụng ổn định, không bị xê dịch, trong quá trình sử dụng diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) đã được phía nguyên đơn quản lý sử dụng, phía bị đơn xây hàng rào. Trong quá giải quyết vụ án cũng như tài phiên tòa phía nguyên đơn buộc bị đơn bà Phạm Kim C6 ông Nguyễn V7 lại diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện. Tuy nhiên qua tra cứu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước được cấp cá nhân cho bà Phạm Kim C20 có tên của ông Nguyễn V12 vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Phạm

Kim C21 lại diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện thuộc thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Phạm Kim C8

[8]. Mặt khác, theo mảnh trính đo địa chính ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Công ty TNHH - thể hiện trạng thực tế sử dụng của 02 thửa đất có sự chênh lệch về diện tích. Trong đó diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24 cấp cho bà Phạm Kim C30 diện tích 435,9m^2 nhưng hiện trạng sử dụng thực tế là 252,5m^2 và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24 cấp cho bà Phạm Thị C31 diện tích 11.063m^2 nhưng hiện trạng thực tế sử dụng là 10.776,4m^2. Điều này thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Phạm Thị C2 bị đơn bà Phạm Kim C8 là không đúng hiện trạng sử dụng thực tế. Tuy nhiên do không có tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9]. Ủy ban nhân dân huyện H có ý kiến cho rằng việc cấp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.063m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 295623; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00304 QSDĐ/397/QĐUBH do UB1(nay là UBND huyện H cấp ngày 10/3/2009 cho Phạm Thị C11 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phướctheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 22080; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 635151; Do sở Ttỉnh B cấp ngày 22/11/2019 cho bà Phạm Kim C8 là đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và thực hiện trích đo địa chính hai thửa đất tranh chấp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng ranh giới hiện trạng các bên sử dụng. Nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H4, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 ký biến động và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị C11 và bà Phạm Kim C8 cho đúng theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

[10]. Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn bà Phạm Thị C32 nộp tạm ứng 30.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) trong đó 5.000.000đ (năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá và 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) tiền trích đo địa

chính do yêu cầu khởi kiện của Phạm Thị C15 chấp nhận nên bà Phạm Kim C33 có nghĩa vụ trả lại số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) cho bà Phạm Thị C11

[12]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Kim C8 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị C11 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00013428 ngày 29 tháng 4 năm 2022.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 71, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Áp dụng các Điều 265, Điều 266 Bộ luật dân sự 2005

Áp dụng các Điều 175, Điều 176; khoản 1 Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 9, Điều 105 luật đất đai năm 2003

Áp dụng Khoản 1 Điều 26, khoản 4 Điều 95, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 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 phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Phạm Thị C34 bị đơn bà Phạm Kim C21 lại diện tích đất 26,3m^2 (có kích thước cụ thể như sau: Cạnh chiều rộng tiếp giáp đường đất là 1.1m, cạnh chiều rộng phía sau đuôi đất là 0,54m và 02 cạnh chiều dài là 32,8m) theo ranh hiện trạng thực tế sử dụng của sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 04/01/2023 do Công ty TNHH -thực hiện thuộc thửa đất số 1617, tờ bản đồ số 24, diện tích 435,9m^2 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên bà Phạm Kim C35 tứ cận như sau:

- Cạnh vị trí hướng bắc giáp thửa đất số 1671, có số đo 32,8m
- Cạnh vị trí hướng nam giáp thửa đất số 100, có số đo 32,8m
- Cạnh vị trí hướng tây giáp đường đất, có số đo 1,1m
- Cạnh vị trí hướng đông giáp thửa đất 100, có số đo 0,54m

Kèm theo mảnh trích đo địa chính

2. Bà Phạm Thị C2 bà Phạm Kim C30 nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện H4 và Sở T2 đăng ký biến động để điều chỉnh và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị C11 và bà Phạm Kim C8 đúng theo hiện trạng sử dụng đất thực tế được quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Kim C8 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị C11 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00013428 ngày 29 tháng 4 năm 2022.

5. Về chi phí tố tụng:

- Bà Phạm Kim C8 phải chịu 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) trong đó 5.000.000đ (năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá và 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) tiền trích đo địa chính. Do số tiền này bà Phạm Thị C32 nộp tạm ứng trước nên buộc bà Phạm Kim C8 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị C11 số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng)

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành xong tất cả các khoản tiền. Hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản hoặc bản án được niêm yết.

- 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Thành