

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: **276/2022/DS-ST**

Ngày: 08/12/2022

V/v “*Tranh chấp ranh giới 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 G, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiên

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Tô Tuấn Tú.

- Bà Huỳnh Thị Tỏ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 147/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 31 tháng 10 năm 2022 và Thông báo dời phiên tòa số 06/TB-TA ngày 18 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Võ Văn Q (tên thường gọi: M), sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Chí H1 - Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 136 đường B, phường S, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Đỗ Thanh D, sinh năm xxxx.

- Võ Văn T, sinh năm xxxx; Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm xxxx; Võ Ngọc Tuyết T1, sinh năm xxxx; Võ Ngọc Phương H2, sinh năm xxxx.

- Ngô Thị H3, sinh năm xxxx; Võ Tấn P, sinh năm xxxx; Võ Anh K, sinh năm xxxx và Lê Ngọc Kim N, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Ngân hàng N - Chi nhánh huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Nguyễn Hồng H4, sinh năm xxxx.

- Huỳnh Văn T2, sinh năm xxxx.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Võ Thị Thanh N2, sinh năm xxxx.

Địa chỉ: Ấp LH, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

(Tại phiên tòa, có mặt bà H, ông Q, Luật sư H1;

bà H3 vắng mặt không lý do; các đương sự còn lại xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/02/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:***

Hiện bà đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.160m² tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn H5 vào năm 2002. Đến năm 2011, hai bên tiến hành thủ tục chuyển quyền nhưng bà để mẹ ruột của bà là bà Võ Thị Đ đại diện hộ đứng tên. Đến năm 2017, mẹ của bà làm thủ tục chuyển quyền sang cho bà bằng hình thức tặng cho riêng và bà đã được cấp quyền sử dụng theo nội dung xác nhận ngày 04/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại trang 3 của Giấy chứng nhận số CH01122 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/10/2011.

Quá trình sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H5 thì gia đình bà không trực tiếp canh tác mà để cho cậu ruột của bà là ông Võ Văn T canh tác. Đến năm 2015 gia đình bà nhiều lần yêu cầu ông T trả lại phần đất này nhưng ông T không trả nên phát sinh tranh chấp và bà khởi kiện. Đến năm 2017, bà tự đo đất và đắp bờ phân ranh với thửa 352 của hộ ông T để lấy lại thửa 351 do quá trình sử dụng ông T đã xóa bờ hợp thửa. Sau khi lấy lại đất, bà cho anh Nguyễn Hồng H4 thuê để trồng lúa. Đến năm 2020, bà tự đo đạc kiểm tra diện tích để bán thửa đất này thì phát hiện diện tích thửa đất bị giảm 493,8m² và phần diện tích này do ông Q là cậu ruột của bà đồng thời là chủ sử dụng đất giáp ranh hướng Tây đang sử dụng lấn chiếm. Bà nhiều lần yêu cầu ông Q trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông Q không đồng ý nên bà khởi kiện. Qua đo đạc thực tế thì phần đất mà hộ ông Q đang sử dụng lấn chiếm thuộc thửa 351 của bà là 494,6m² nên ngày 11/02/2022 bà khởi kiện bổ sung yêu cầu hộ ông Q trả lại phần đất này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T thì bà thừa nhận hiện bà đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 370,6m² thuộc thửa 352 của hộ ông T; do khi tự đắp bờ phân ranh vào năm 2017, bà không biết ranh giới thửa đất số 351 và bà cũng không kêu ông T để thống nhất ranh giới đất hai bên nên bà đã nhầm lẫn và sử dụng lấn chiếm qua thửa 352 của hộ ông T với diện tích đo đạc như nêu trên nên nay bà đồng ý trả.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn Q trình bày:***

Hiện ông đứng tên quyền sử dụng các thửa đất số 341 diện tích 1.370m², thửa 347 diện tích 1.790m², thửa 350 diện tích 710m² và thửa 349 diện tích 1.640m² cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã P, huyện G theo giấy chứng nhận số 00201 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/1996. Nguồn gốc đất do ông được ba mẹ ông là cụ ông Võ Văn H6 và cụ bà Nguyễn Thị M tặng cho 03 công đất (3.000m²) và vợ chồng ông có mua thêm của 02 cụ khoảng 02 công đất (2.000m²) nữa, tổng cộng là 5,5 công vào khoảng năm 1992-1993 và đến năm 1997 ông đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng như nêu trên.

Ranh giới hướng Đông của 03 thửa 341, 347 và 350 giáp với thửa 351 của bà H (trước đây của ông Võ Văn H5, sau đó ông H5 chuyển nhượng cho bà Võ Thị Đ và hiện bà Đ đã tặng cho bà H) và thửa 352 của hộ ông T. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông và các con sử dụng các thửa đất này từ năm 1992 đến nay, bờ đất phân ranh với 02 thửa 351 và 352 vẫn nguyên hiện trạng là đường thẳng như trong bản đồ đo vẽ mà ông cung cấp cho Tòa án, không ai tranh chấp và các anh chị em trong gia đình, hàng xóm láng giềng đều biết. Ông sử dụng đất đúng ranh, không lấn qua thửa 351 của bà H như bà H trình bày. Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích của 03 thửa 341, 347 và 350 là 5.482,3m², tăng so với diện tích trong giấy chứng nhận mà ông được cấp và hiện ông đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 494,6m². Tuy nhiên, ông vẫn xác định không sử dụng lấn chiếm qua thửa đất 351 của bà H nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà H.

**** Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 31/5/2021, đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 23/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T trình bày:***

Hiện ông đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.860m², tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số 00494 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/9/2002. Nguồn gốc đất: Khi còn sống, ba mẹ ông là cụ Võ Văn H6 và cụ Nguyễn Thị M tạo lập được khoảng 3 mẫu đất, hiện gồm các thửa số: 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 350, 351, 352 nhưng trước đây là nguyên thửa lớn. Khi các anh em của ông lập gia đình thì được hai cụ chia đất, cụ thể: ông Võ Văn H5 được chia thửa 345 và 351, ông Võ Văn H7 được chia thửa 344, ông Q được chia 30 sào đất ruộng và mua thêm của hai cụ khoảng 25 sào, tổng cộng khoảng 55 sào đất ruộng hiện là các thửa 341, 347, 349 và 350, còn ông thì được chia thửa 352. Do đất cấy kênh (trũng) nên hai cụ chia đất cho ông Q và ông H5 là chia dọc (cấp kênh) như hiện nay. Quá trình sử dụng đất, ông H7 thỏa thuận hoán đổi thửa 344 để lấy thửa 348 của mẹ ông nhưng không tiến hành thủ tục chuyển quyền theo quy định. Ông H5 chuyển nhượng 02 thửa 345 và 351 cho bà Võ Thị Đ (mẹ bà H). Sau đó, mẹ ông chuyển nhượng cho bà H 2.000m² thuộc thửa 344; phần diện tích còn lại của thửa 344 là 1.460m² thì mẹ ông thỏa thuận đổi lấy thửa 351 của con gái là bà Võ Thị Đ (mẹ bà H) do 2 thửa 344, 345 liền ranh và 2 thửa 351, 352 cũng giáp ranh liền kề nên mẹ ông thỏa thuận đổi lấy thửa 351 và giao cho ông sử dụng luôn thửa 351 nhưng giữa mẹ ông và bà Đ cũng không tiến hành thủ tục chuyển quyền theo quy định. Do ông được quản lý, sử dụng 02 thửa số 351, 352 nên đã xóa bờ hợp thửa và cho anh ruột là ông Võ Văn M thuê đến năm 2005 thì ông M về ấp D, xã P sinh sống nên ông cho anh ruột là ông Võ Văn H7 thuê và đến năm

2009 ông H7 chết thì ông cho ông Lê Anh T4 thuê. Đến năm 2014, bà H ép buộc mẹ ruột là bà Đ khởi kiện ông và năm 2016, bà H tiếp tục ép buộc bà Đ khởi kiện mẹ ông là bà Nguyễn Thị M để đòi lại thửa 351.

Năm 2017, bà H tự chiếm lại thửa 351 và cho người khác mượn, sau khi tự đo lại đất theo sổ đỏ và tự đắp bờ phân ranh với thửa 352 của ông mà không thỏa thuận với ông; hơn nữa do bà H không quản lý, sử dụng thửa 351 nên bà không biết ranh giới thửa đất 351 nên khi đắp bờ đã lấn chiếm qua thửa đất 352 của hộ gia đình ông. Do chỗ cậu cháu nên ông chỉ gửi đơn yêu cầu UBND xã P hòa giải nhưng không thành. Sau đó, do bận công việc nên ông chưa tiến hành khởi kiện bà H. Ngày 31/5/2021, ông khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 357 m² thuộc thửa đất số 352 nêu trên. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì phần đất mà bà H đang sử dụng lấn chiếm là 370,6m² nên ngày 23/5/2022 ông có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà H phải trả lại phần đất này cho hộ gia đình ông.

Ông xác định bờ ranh giữa các thửa 341, 347, 350 của ông Q và 351, 352 của ông là bờ ranh hiện hữu đã tồn tại cách nay 25 năm không thay đổi, còn diện tích đất giữa các thửa như thế nào thì ông không biết.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh D trình bày:** Ông là chồng bà H, ông thống nhất với ý kiến của bà H, ông không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H3, anh Võ Tấn P, anh Võ Anh K và chị Lê Ngọc Kim N trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông Q và không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L, chị Võ Ngọc Tuyết T1 và chị Võ Ngọc Phương H2 trình bày:** Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu độc lập của ông T. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N - Chi nhánh huyện G, tỉnh Tiền Giang trình bày:**

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 6909-LAV-201904961 được ký kết ngày 09/8/2019 giữa Agribank chi nhánh huyện G và ông Võ Văn Q với số tiền vay là 60.000.000 đồng, phương thức cho vay: từng lần, loại vay: trung hạn, mục đích vay: nuôi bò nái, hạn trả cuối cùng: ngày 05/8/2024 và hiện còn dư nợ gốc là 36.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00201 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/1996 do ông Q đứng tên đối với các thửa đất số 341, 347, 349 và 350; cùng tờ bản đồ số 02, với tổng diện tích là 5.510m², loại đất lúa và đất vườn, tọa lạc ấp T, xã P, huyện G. Hiện món vay này chưa đến hạn trả; đồng thời ông Q cam kết thực hiện trả nợ đúng kỳ hạn đã ký kết trong hợp đồng. Ngân hàng nhận thấy ông Q vẫn đủ khả năng trả nợ và tài sản thế chấp vẫn đảm bảo tốt cho khoản vay này, diện tích tranh chấp không làm ảnh hưởng đến khoản nợ hiện tại của ông Q nên Ngân hàng không tham gia tố tụng trong vụ án này. Nếu ông Q không trả nợ đúng hạn hoặc vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết thì ngân hàng sẽ khởi kiện theo vụ án khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh N1 trình bày:***

Ngày 23/3/2022, vợ chồng bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng trọn thửa đất số 351, diện tích 1.160m² tọa lạc ấp T, xã P, huyện G với giá 285.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, đặt cọc trước 50.000.000 đồng và bà đã giao đủ vào ngày 23/3/2022 tại nhà bà H có lập giấy giao nhận tiền đặt cọc và hai bên ký tên. Đến ngày 06/4/2022, bà có giao thêm cho bà H số tiền 185.000.000 đồng tại ngân hàng N để bà H trả nợ cho Ngân hàng, hai bên có lập giấy tay giao nhận. Đồng thời, ngày 07/4/2022, bà H có giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 351 nêu trên cho bà giữ, có lập văn bản giao nhận. Số tiền còn lại là 50.000.000 đồng thì hai bên thỏa thuận khi nào đo đạc và đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng thì bà sẽ giao đủ cho bà H. Nay bà không có ý kiến và yêu cầu gì về việc tranh chấp ranh giới đất của bà H. Bà xin không tham gia tố tụng trong vụ án này, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Nếu sau này giữa bà và bà H phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này thì bà sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hồng H4 trình bày:***

Trước đây anh có mướn thửa đất số 351 của bà H canh tác với giá 5 gia lúa/vụ nhưng anh đã trả đất lại cho bà H từ tháng 4/2022 nên anh không còn liên quan đến vụ án này và xin không tham gia tố tụng.

**** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Đặng Chí H1 trình bày:***

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H không đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, dựa vào các căn cứ sau: Thứ nhất, phần đất mà bà H kiện đòi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Văn Q, nguồn gốc đất do ông Q được ba mẹ là cụ ông Võ Văn H6 và cụ bà Nguyễn Thị M tặng cho và ông Q cùng vợ con ông con trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1992-1993 đến năm 1996 thì kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số 00201 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/1996 (bút lục số 201). Thứ hai, bà H khai ông Q sử dụng đất lấn chiếm qua thửa 351 cũng chỉ là lời trình bày một phía của bà H. Vì theo sơ đồ đo đạc ngày 10/5/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ không thể hiện phần đất bà H kiện đòi là thuộc thửa đất nào. Thứ ba, thực tế không có việc di dời ranh giữa thửa 350 và 351; căn cứ vào lời khai của ông Lê Văn T là người thuê đất ông T xác định ranh giới đất hai bên không thay đổi hiện trạng, theo lời khai của ông Nguyễn Hồng H4 (bút lục số 145) và lời khai của ông Võ Văn T (bút lục số 144) cũng xác định hiện trạng ranh giới đất trước nay không thay đổi. Điều này cho thấy bờ ranh giữa thửa 350 và 351 không thay đổi, phù hợp với lời khai của ông Q xác định đã đắp bờ ranh này từ năm 1992-1993 và sử dụng cho đến nay không thay đổi. Đồng thời theo Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 (bút lục số 248) thì ranh giới giữa 02 dây ruộng là bờ ranh thẳng nên việc bà H xác định ranh như sơ đồ đo đạc ngày

10/5/2021 là không phù hợp. Thứ tư, thửa đất số 349 có diện tích 1.640m² trong giấy chứng nhận cấp cho ông Q chính là phần đất bờ kênh nhưng khi cấp giấy đã có sự nhầm lẫn, thửa đất này thuộc đất bờ kênh thì đáng lẽ ra phải trừ diện tích này khi cấp giấy nhưng vẫn thể hiện trong sổ đỏ của ông Q; hơn nữa Tòa án chưa xác minh làm rõ có thể khi nhà nước mở rộng kênh đã làm mất đất thuộc thửa đất 351 của bà H như nêu trên. Ranh giới sử dụng đất giữa hai thửa 351 và 352 thì giữa bà H và hộ ông Q cũng chưa thống nhất được. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do chưa đủ chứng cứ.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H. Buộc ông Võ Văn Q và bà Ngô Thị H3 có nghĩa vụ trả cho bà H phần đất lấn chiếm có diện tích 494,6 m² thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo nội dung xác nhận ngày 04/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại trang 3 của Giấy chứng nhận số CH01122 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/10/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan ông Võ Văn T. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả cho hộ ông Võ Văn T quyền sử dụng phần đất có diện tích 370,6m² thuộc thửa số 352, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận số 00494 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/9/2002.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất cần được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm ông Đỗ Thanh D, ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc L, chị Võ Ngọc Tuyết T1, chị Võ Ngọc Phương H2, anh Võ Tấn P, anh Võ Anh K, chị Lê Ngọc Kim N, anh Nguyễn Hồng H4, anh Huỳnh Văn T2, chị Võ Thị Thanh N1 và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện G đều xin vắng mặt; riêng người liên quan bà Ngô Thị H3 vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại

điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

Quyền sử dụng thửa đất số 350 (đang xảy ra tranh chấp ranh với thửa 351 của bà Nguyễn Thị Mỹ H) được cấp cho cá nhân ông Võ Văn Q và nguồn gốc đất đã được các anh chị em của ông Q - đồng thừa kế của cụ ông Võ Văn H6 và cụ bà Nguyễn Thị M thống nhất và không phát sinh tranh chấp, hiện vợ chồng ông Q cùng các con quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 1996 đến nay nên các đồng thừa kế của cụ H6 và cụ M không còn là người liên quan và không cần đưa tham gia tố tụng trong vụ án này. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 351 giữa bà Võ Thị Đ và đồng thừa kế của cụ bà Nguyễn Thị M thì các bên được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác nếu còn phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế: Phần đất tranh chấp ranh giới giữa thửa 351 của bà H và thửa 350 của ông Q tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có diện tích 534,6m² với vị trí:

- + Đông giáp thửa 351 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là 40,16m.
- + Tây giáp thửa 350 của ông Võ Văn Q là 38,85m.
- + Nam giáp thửa 352 của hộ ông Võ Văn T là 11,06m.
- + Bắc giáp kênh là 15,44 m.

Nguồn gốc thửa đất số 351 do bà H được hộ bà Võ Thị Đ tặng cho đứng tên riêng vào năm 2017 theo nội dung xác nhận ngày 04/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV trang 3 của Giấy chứng nhận số CH01122 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/10/2011. Quá trình sử dụng thì bà H không trực tiếp canh tác mà cho ông Võ Văn T là cậu ruột của bà mượn để canh tác đến năm 2017 thì bà lấy lại và cho anh Nguyễn Hồng H4 thuê để trồng lúa đến năm 2020 và đến tháng 3/2022 thì bà thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa cho bà Võ Thị Thanh N1 với giá 285.000.000 đồng nhưng chưa hoàn tất thủ tục vì hiện còn đang tranh chấp ranh giới hướng Tây với ông Q. Căn cứ hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất số 351 thì diện tích mà bà H được cấp đối với thửa 351 là 1.160m² nhưng kết quả đo đạc thực tế thì hiện bà H chỉ đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 665,4m², như vậy là còn thiếu 494,6m² so với diện tích được cấp vào năm 2017.

Nguồn gốc các thửa đất số 341, 347, 349 và 350 thì ông Q được ba mẹ của ông là cụ H6 và cụ M tặng cho và ông có mua thêm một phần diện tích cũng của 02 cụ để canh tác lúa từ khoảng năm 1992-1993 và đến năm 1996 thì tiến hành đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng với tổng diện tích là 5.510m² theo Giấy chứng nhận số 00201 do UBND huyện G cấp ngày 30/12/1996. Căn cứ hồ sơ cấp quyền sử dụng các thửa đất số 341, 347 và 350 và Sổ địa chính năm 2001 thì tổng diện tích 03 thửa này ông Q được cấp vào năm 1996 là 3.870m². Dù hiện hai bên đang tranh chấp ranh giữa thửa 350 và 351 nhưng do quá trình sử dụng đất, ông Q đã xóa bờ hợp thửa nên theo yêu cầu của

nguyên đơn Tòa án đã tiến hành đo đạc tổng thể diện tích thực tế của cả 03 thửa đất số 341, 347 và 350 và xác định được hiện ông Q đang quản lý, sử dụng với tổng diện tích lên đến 5.482,3m² là tăng 1.612,3m².

Hiện các thửa đất số 341, 347, 350, 351 và 352 được cấp quyền sử dụng theo số liệu thể hiện trong Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 nên căn cứ vào vị trí, hình thể các thửa đất số 350, 351 và 352 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 20/01/2015 trong đó ranh giới giữa thửa 351 và 352 được phục hồi lại theo Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 do ông Q cung cấp (chứng cứ này được ông Q thừa nhận và cung cấp nên bà H và ông T không phải có nghĩa vụ chứng minh) thì ranh giới giữa thửa 351 và 352 thẳng hàng với ranh giới giữa thửa 350 và 347 của hộ ông Q. Đồng thời, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì ranh giới ở các cạnh còn lại của các thửa 351, 352, 350, 347 và 341 với các chủ sử dụng đất giáp ranh đã thống nhất, không tranh chấp; đối với ranh giới giữa thửa 351 và 352 thì ông T và bà H cũng đã thống nhất xác định ở vị trí như thể hiện trong sơ đồ đo đạc ngày 16/3/2022. Đối với những người đã thuê thửa 351 thì không xác định được ranh giới đất hai bên, chỉ sử dụng đất theo ranh là bờ đất hiện hữu và không tác động đến vị trí bờ đất này. Hơn nữa, bị đơn ông Q cũng thừa nhận hiện đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và diện tích thực tế mà gia đình ông đang quản lý, sử dụng có tăng thêm so với diện tích được nhà nước cấp nhưng ông Q không chứng minh được diện tích đất tăng thêm mà ông đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

Sau khi đối chiếu diện tích đo đạc thực tế so với diện tích mà hai bên được cấp quyền sử dụng theo giấy chứng nhận hiện nay cùng với những tình tiết khác như đã nhận định trên thì có cơ sở xác định hiện ông Q đang sử dụng phần đất 494,6m² thuộc thửa số 351 của bà H nên việc bà H kiện đòi là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 166 và Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Buộc hộ ông Q phải hoàn trả lại bà H phần đất có diện tích 494,6m² với vị trí:

- + Đông giáp thửa 351 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là 40,16m.
- + Tây giáp thửa 350 của ông Võ Văn Q là 38,93m.
- + Nam giáp thửa 352 của hộ ông Võ Văn T là 11,06m.
- + Bắc giáp kênh là 13,38 m.

Đối với tài sản trên đất thì hiện hộ ông Q đã sạ lúa khoảng 20 ngày thì ông Q có nghĩa vụ tự di dời để trả lại đất cho bà H. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông T là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp giữa bà H và hộ ông T tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang có diện tích 370,6m² với vị trí:

- + Đông giáp đất Phạm Thị T3 là 20,99m.

- + Tây giáp thửa 352 là 21,63m.
- + Nam giáp thửa 352 là 17,64m.
- + Bắc giáp thửa 351 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là 16,85m.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà H đều thống nhất xác định phần đất này thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 02, hiện ông T đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số 00494 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/9/2002 trên cơ sở căn cứ vào kết quả phục hồi ranh giới đất giữa thửa 351 và 352 theo Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 tại Trích đo bản đồ địa chính khu đất lập ngày 20/01/2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G (hiện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G) đo vẽ. Nguồn gốc đất do ba mẹ ông T là cụ ông Võ Văn H6 và cụ bà Nguyễn Thị M tặng cho vào năm 2002 và ông T đã được cấp quyền sử dụng trong cùng năm 2002. Quá trình sử dụng đất, hộ ông T không trực tiếp sử dụng mà cho người khác thuê để trồng lúa cho đến nay. Năm 2017, bà H tự ý xác định ranh giới đất hai bên và đắp bờ phân ranh nhưng chưa tiến hành đo đạc và chưa có sự thống nhất ranh với hộ ông T nên dẫn đến nhầm lẫn và bà hiện đang sử dụng lấn chiếm qua thửa đất số 352 của hộ ông T với diện tích đo đạc thực tế là 370,6m² và vị trí như thể hiện trong sơ đồ đo đạc ngày 16/3/2022. Đồng thời, qua đối chiếu diện tích đo đạc thực tế hiện hộ ông T đang quản lý, sử dụng đất thuộc thửa 352 là 2.967,1m² như vậy còn thiếu 892,9m² so với diện tích mà hộ ông T được cấp là 3.860m² vào năm 2002 theo giấy chứng nhận số 00494. Đồng thời, tại phiên tòa, bà H đồng ý trả lại hộ ông T phần đất này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; thu thập hồ sơ cấp quyền và đo đạc phần đất tranh chấp thuộc thửa 351 tổng cộng là 8.757.026 đồng và bà H đã thanh toán xong. Do yêu cầu của bà H là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Q phải chịu toàn bộ chi phí này và có trách nhiệm hoàn lại bà H theo quy định tại khoản 1 Điều 156 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản phần đất tranh chấp thuộc thửa 352 vào ngày 15/02/2022 là 1.400.000 đồng và ông T đã thanh toán xong. Do yêu cầu của ông T là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí này và có trách nhiệm hoàn lại ông T theo quy định tại khoản 1 Điều 156 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên ông Q phải chịu toàn bộ án phí là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

- Do yêu cầu độc lập của ông T được chấp nhận nên bà H là người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập này phải chịu toàn bộ án phí là 300.000 đồng theo quy định tại 6

Điều 26 Nghị quyết 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.

[7] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, như đã nhận định trên, bị đơn không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn; trong khi căn cứ vào hồ sơ cấp quyền và hình thể, vị trí của thửa đất số 351 thể hiện trên bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000 cùng lời khai thống nhất ranh giới giữa thửa 351 và thửa 352 của bà H và ông T, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 351 của bà H nên cần buộc hộ ông Q phải có trách nhiệm trả lại bà H phần đất này; do đó ý kiến của luật sư về việc đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: - Các Điều 166, 168 và 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Các Điều 164, 166 và 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 156, 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H. Buộc ông Võ Văn Q và bà Ngô Thị H3 có nghĩa vụ trả lại bà H quyền sử dụng phần đất có diện tích 494,6 m² thuộc thửa 351, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện bà H đứng tên quyền sử dụng theo nội dung xác nhận ngày 04/01/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên mục IV trang 3 của giấy chứng nhận số CH01122 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/10/2011.

Phần đất có vị trí:

- + Đông giáp thửa 351 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là 40,16m.
- + Tây giáp thửa 350 của ông Võ Văn Q là 38,93m.
- + Nam giáp thửa 352 của hộ ông Võ Văn T là 11,06m.
- + Bắc giáp kênh là 13,38 m.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H có nghĩa vụ trả lại hộ ông T quyền sử dụng phần đất có diện tích 370,6 m² thuộc thửa 352 tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp T, xã P, huyện G,

tỉnh Tiền Giang hiện ông T đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số 00494 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/9/2002.

Phân đất có vị trí:

- + Đông giáp đất Phạm Thị T5 là 20,99m.
- + Tây giáp thửa 352 là 21,63m.
- + Nam giáp thửa 352 là 17,64m.
- + Bắc giáp thửa 351 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là 16,85m.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Q có trách nhiệm hoàn lại bà H số tiền chi phí tố tụng là 8.757.026 đồng.
- Bà H có trách nhiệm hoàn lại ông T số tiền chi phí tố tụng là 1.400.000 đồng.

4. Về án phí:

- Ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.
- Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018329 ngày 04/12/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007594 ngày 14/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên hoàn lại bà số tiền 300.000 đồng.
- Hoàn lại ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018720 ngày 31/5/2021 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007877 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND huyện GCD;
- VKSND huyện GCD;
- CC.THADS huyện GCD;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bích Thiên