

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 127/2023/DSST

Ngày: 22/9/2023

V/v tranh chấp: “Ranh giới QSDĐ, đòi QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Văn Bi

2. Ông Lê Thành Thanh Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Anh Thy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2021/TLST-DS, ngày 19 tháng 02 năm 2021, về việc tranh chấp: “Ranh giới quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2023/QĐST-DS, ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm: 1959

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh N.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1937

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm: 1966

Cùng địa chỉ: Số 59, H, khu phố D, phường G, thị xã A, tỉnh B.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Chung Triều Đ, sinh năm 1959.

2/ Anh Chung Minh N, sinh năm: 1987.

3/ Anh Chung Thành A, sinh năm: 1990.

4/ Chị Nguyễn Ngọc Cẩm T, sinh năm: 2002.
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị Lệ H trình bày:*

Tôi đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 700, 745 (tách thành thửa 1737 và 1738), 698, 699, 745. Các thửa đất của gia đình tôi giáp ranh với đất bà B thuộc hai thửa 741 và 743. Theo đơn khởi kiện, tôi tự đo đạc diện tích đất tranh chấp nên không chính xác nên xác định bà B lấn sang đất của tôi với diện tích là khoảng 130 m². Qua đo đạc thực tế, theo vị trí do tôi và bà B xác định thì phần đất tranh chấp có diện tích 220,8 m². Hiện trạng phần đất tranh chấp là đường dẫn nước. Đường dẫn nước có từ rất lâu, do tôi đào trên các thửa đất của tôi. Ranh giới giữa đất gia đình tôi và đất bà B là đến mé bờ đường dẫn nước. Khi tôi cắm trụ xi măng tại vị trí mé bờ đường dẫn nước để làm hàng rào thì bà B ngăn cản. Tại đoạn gần giáp kênh công cộng, phía đất bà B trước đây có trồng cây dừa, đất bà B đến vị trí bên ngoài gốc dừa, cách gốc dừa khoảng 0,5m. Đến nay vẫn còn gốc dừa (cây dừa đã chết). Nay tôi yêu cầu bà B trả cho tôi phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 220,8 m² theo “sơ đồ thửa đất đang tranh chấp” ngày 17/7/2023.

Để làm chứng cứ giải quyết vụ án, tôi đã nộp chi phí tố tụng gồm: Chi phí thẩm định và định giá là 1.500.000 đồng; chi phí đo đạc các thửa đất của bà H và bà B tổng cộng là 9.783.424 đồng. Nay yêu cầu bà B trả lại tôi toàn bộ chi phí tố tụng tôi đã nộp tổng cộng là 11.283.424 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày:*

Tôi thống nhất ý kiến trình bày của bà H về hiện trạng, ranh giới trước đây giữa hai bên là đến mé bờ đường dẫn nước. Đường dẫn nước trên đất bà H trước đây khoảng 02m. Trên đất bà B, trước đây có trồng cây dừa tại vị trí cách ranh đất gần 01m. Do đất bà B là đất vườn, cao hơn đường dẫn nước nên đất bà B bị sạt lở xuống đường dẫn nước của bà H. Do đó, khoảng 2/3 đường dẫn nước hiện nay thuộc 02 thửa đất của bà B. Do bà H cắm trụ xi măng làm hàng rào đến hết đường dẫn nước nên bà B không đồng ý. Tuy diện tích đất thực tế của bà B ít hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B thống nhất kết quả thẩm định, đo đạc lại ngày 17/7/2023, phần đất tranh chấp có diện tích là 220,8 m². Nay bà B không đồng ý ranh đất giữa hai bên đến mé bờ đường dẫn nước như bà H trình bày, không đồng ý 220,8 m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà H.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chung Triều Đ trình bày:*

Tôi là thành viên trong hộ bà H (chồng của bà H). Tôi cùng bà H quản lý, canh tác đất đã mấy mươi năm. Đường dẫn nước là của gia đình tôi đào để trồng hoa màu. Ranh đất của gia đình tôi giáp với đất bà B từ trước đến nay là đến vị trí hết đường dẫn nước như bà H xác định. Do đó, phần đất tranh chấp 220,8 m² thuộc các thửa 700, 1738, 698, 699 của hộ bà H nên yêu cầu bà B trả lại cho gia đình tôi.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Chung Minh N, anh Chung Thành A, chị Nguyễn Ngọc Cẩm T trình bày cùng nội dung:*

Chúng tôi là thành viên trong hộ bà H. Thống nhất ý kiến trình bày của bà H. Phần đất tranh chấp có diện tích 220,8 m² là đất của gia đình chúng tôi. Yêu cầu bà B trả 220,8 m² cho gia đình chúng tôi.

** Ý kiến của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo các văn bản tố tụng, cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Điều 166, 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170 Luật đất đai 2013; Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định phần đất tranh chấp thuộc các thửa 700, 699, 698, 1738, của bà H. Buộc bà B trả cho hộ bà H 220,8m² đất có kích thước theo “sơ đồ thửa đất đang tranh chấp” ngày 17/7/2023, khi án có hiệu lực pháp luật. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà B trả chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, phạm vi khởi kiện

Bà Nguyễn Thị Lệ H, kiện bà Bà Nguyễn Thị B yêu cầu trả đất bị lấn chiếm nên đây là tranh chấp về quyền sở hữu tài sản theo qui định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu độc lập. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân phú Đông theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên

quan Chung Minh N, Chung Thành A, Nguyễn Ngọc Cẩm T có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt những người liên quan trên.

[2] Về nội dung khởi kiện

[2.1] Đất tranh chấp có diện tích $220,8\text{m}^2$, do hộ bà H đang quản lý, sử dụng, có vị trí ở giữa đất hộ bà H và đất bà B. Hộ bà H được cấp quyền sử dụng các thửa đất như sau: Thửa 700 diện tích $1.052,7\text{m}^2$; thửa 1738 diện tích $690,1\text{m}^2$; thửa 698 diện tích $1.191,6\text{m}^2$ và thửa 699 diện tích 425m^2 . Tổng diện tích các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $3.359,4\text{m}^2$. Tổng diện tích các thửa đất qua đo đạc thực tế là $2.928,2\text{m}^2$ nên diện tích thực tế ít hơn diện tích cấp giấy $431,2\text{m}^2$. Bà B được cấp quyền sử dụng các thửa đất gồm: Thửa 741 diện tích 8.345m^2 ; thửa 743 diện tích 1.279m^2 . Tổng diện tích các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.624m^2 . Tổng diện tích các thửa đất qua đo đạc thực tế là $8.916,8\text{m}^2$ nên diện tích thực tế ít hơn diện tích cấp giấy $707,2\text{m}^2$.

[2.2] Hộ bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2003. Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, không có sơ đồ thửa đất. Đến năm 2012, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có biên bản đo đạc lại diện tích đất (bl: 71 đến 80). Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thửa 741 và thửa 743 của bà B là “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” ngày 20/3/2020 (bl: 87 đến 90), 02 thửa đất bà B được cấp quyền sử dụng đất năm 2020, tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy có sơ đồ thửa đất nhưng các thửa đất không có kích thước các cạnh (bút lục 289, 290). Diện tích đất thực tế của hộ bà H và đất bà B cùng bị ít hơn diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định, diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác là do sai số trong đo đạc nên cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác để giải quyết tranh chấp.

[2.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bổ sung) ngày 17/7/2023, phần đất tranh chấp có diện tích $220,8\text{m}^2$, có vị trí ở giữa đất hộ bà H và đất bà B, do bà H đang quản lý, sử dụng làm đường dẫn nước. Dọc theo đất tranh chấp, tại vị trí mé bờ đường dẫn nước là giáp với đất của bà B. Bà H có cắm hàng trụ xi măng (10 trụ). Theo bà H trình bày, khi cắm hàng trụ xi măng để làm hàng rào ranh giữa hai bên và khi bà Hồng làm hàng rào được một đoạn từ cạnh hướng Bắc (giáp kênh công cộng) về hướng Nam đến đoạn có hình zích zắc, thì phía bà B ngăn cản nên đoạn còn lại chưa làm hàng rào. Theo bà T trình bày, đường dẫn nước trước đây nằm trên đất bà H, chiều ngang đường dẫn nước đã bị lấp dần và đất bà B bị sạt lở nên một phần đường dẫn nước hiện nay nằm trên đất bà B. Xét thấy, đất bà B là đất vườn, đất tranh chấp là đường dẫn nước. Đất bà B có hiện trạng, vị trí cao hơn đất tranh chấp. Theo trình bày của bà H, bà T và kết quả xem xét thẩm định thì thấy, đất bà B mới được bồi thổ đến vị trí giáp hàng trụ xi măng bà H đã cắm.

[2.4] Tại phiên tòa bà T trình bày, phía đất bà B, trước đây có trồng cây dừa. Vị trí gốc dừa khi mới trồng, cách ranh giới đất gần 01m nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Xét thấy, khi cây dừa phát triển tự nhiên, rễ dừa sẽ phát triển rộng ra xung quanh. Theo hiện trạng thực tế, trên đất bà B, tại đoạn có hình zích zắc, bên đất bà B (giáp đất tranh chấp), có gốc của cây dừa (chỉ còn rễ dừa), phần rễ dừa ngoài cùng mọc đến vị trí giáp đường dẫn nước. Từ những căn cứ như phân tích trên, có cơ sở xác định vị trí ranh giới giữa đất hộ bà H với đất bà B đến vị trí giáp đường dẫn nước. Do đó, 220,8 m² đất tranh chấp thuộc các thửa 700; 1738, 698 và 699 của bà H nên yêu cầu khởi kiện của bà H có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Bà H yêu cầu bà B trả chi phí Tố tụng với số tiền là 11.283.424 đồng gồm: Chi phí thẩm định và định giá là 1.500.000 đồng; chi phí đo đạc các thửa đất của bà H và bà B tổng cộng là 9.783.424 đồng. Xét thấy, chi phí đo đạc được tính trên diện tích đất thực tế của bà H là 2.197.600 đồng, tính trên diện tích đất thực tế của bà B là 6.049.843 đồng. Tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp ranh giới đất nên việc đo đạc diện tích các thửa đất để làm căn cứ xem xét giải quyết tranh chấp là cần thiết. Do đó, bà H và bà B tự chịu phần chi phí đo đạc đối với các thửa đất của mình mới là phù hợp. Bà H đã trả chi phí đo đạc đất của bà B nên bà B phải trả lại bà H số tiền 6.049.843 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận nên bà B phải chịu chi phí thẩm định và định giá là 1.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3] Về đề nghị của Kiểm sát viên

Ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Về án phí

Bà H phải nộp tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bà B phải nộp tiền án phí đối với yêu cầu của bà H được chấp nhận và số tiền chi phí tố tụng phải trả lại cho bà H. Tuy nhiên, bà H và bà B trên 60 tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Đ, các anh chị N, A, T không nộp án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Căn cứ vào Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 170 Luật đất đai 2013;

- Điều 5; khoản 2, 3 Điều 26; Điều 157, Điều 158, Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ H.

- Buộc bà Nguyễn Thị B trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H 220,8 m² đất thuộc các thửa đất sau: Thửa 700, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00681, ngày 29/6/2012; thửa 1738, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00751, ngày 07/11/2012; thửa 698 và 699, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00680, ngày 29/6/2012. Các thửa đất do bà Nguyễn Thị Lệ H đứng tên. Phần đất 220,8 m² có vị trí, kích thước như sau: Cạnh hướng Đông giáp các thửa đất số 700, 699, 698, 1738; cạnh hướng Tây giáp các thửa đất 741, 743; cạnh hướng Bắc giáp kênh công cộng; cạnh hướng Nam giáp thửa 1737 (*theo sơ đồ thửa đất đang tranh chấp ngày 17/7/2023*); thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lệ H về việc yêu cầu trả chi phí tố tụng. Buộc bà Nguyễn Thị B trả cho bà Nguyễn Thị Lệ H các khoản chi phí tố tụng như sau: Chi phí đo đạc các thửa đất của bà B là 6.049.843 (*sáu triệu không trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi ba*) đồng, chi phí thẩm định và định giá đất tranh chấp là 1.500.000 (*một triệu năm trăm nghìn*) đồng; thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đến hạn trả tiền, nếu bà Nguyễn Thị B không thực hiện việc trả tiền theo thời gian trên thì hàng tháng phải trả thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị Lệ H và bà Nguyễn Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Chung Triều Đ, các anh chị Chung Minh N, Chung Thành A, Nguyễn Ngọc Cẩm T không nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm

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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND H. Tân Phú Đông;
- THA DS H. Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

NGUYỄN THỊ HOÀNG NHI