TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THÁP MƯỜI** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2022/DS-ST
Ngày: 04/11/2022
"V/v Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Minh Phường.**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Văn Tuấn** và ông **Nguyễn Thanh Minh Hiền.**

- Thư ký phiên toà: Bà **Hồ Thị Mỹ Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Sáng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 9, ngày 18 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 584/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020, về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 716/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1966;
Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông **Trần Ngọc H**, sinh năm 1973;
Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư ông **Võ Phát T**, Văn phòng luật sư Đức T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

Bà **Lê Thị Tuyết N**, sinh năm 1969;
Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngân Hàng N;
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn T**, Chức vụ: Tổng giám đốc;
Địa chỉ: Số 02, đường L, quận B, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thanh P**, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019.

(Bà T, ông H, bà N và luật sư T có mặt,
ngân hàng vắng nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào năm 1998 (không nhớ ngày, tháng), bà có nhận chuyển nhượng của vợ, chồng ông H phần đất ngang 4,5m, dài 18m, diện tích 81m^2 (nay là phần đất đang tranh chấp), giá chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng 24 kara. Đối với hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong và ngày 18/6/1998 bà được cấp giấy chứng nhận lần đầu. Sau đó, ngày 31/10/2006 (dương lịch) bà có nhận chuyển nhượng tiếp của vợ, chồng ông H phần đất ngang 4,5m, dài 5m, diện tích 22,5m^2 (liền kế phía sau phần đất trên), giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Đối với hợp đồng này hai bên chỉ làm giấy tay, bà đã giao tiền xong cho vợ chồng ông H và đã nhận đất sử dụng nhưng thời điểm đó chưa sang tên được do diện tích nhỏ không đủ để tách thửa. Đến ngày 18/11/2019, bà làm cấp đổi chính quy nên khi làm giấy mới thì phía ông H đã chỉ thêm phần đất bà đã nhận chuyển nhượng để bà được cấp giấy luôn nhưng khi có giấy mới thì bà kiểm tra lại diện tích không đủ. Từ khi nhận chuyển nhượng phần đất trên thì bà sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Đối với lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì không có cơ quan chuyên môn nào xuống đo đạc gì, còn lần cấp giấy chính quy thì có cơ quan chuyên môn đo đạc nhưng khi đo đạc không có mặt bà nên khi ra giấy mới diện tích không chính xác nên bà không thống nhất với diện tích trong giấy đất mới. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ ở nhà, không có thế chấp cho ai. Đối với hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi khi Tòa án thẩm định. Phần đất trên cấp cho hộ của bà và trong hộ hiện nay chỉ có mình bà, đối với chồng của bà thì bà đã ly hôn vào năm 1993 (do Tòa án huyện L giải quyết). Ngoài ra, đối với số tiền và vàng nhận chuyển nhượng phần đất trên là tài sản cá nhân của bà, không có liên quan gì đến ai.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết xác định đường ranh giữa đất của bà với ông H như đường ranh bà xác định trong Sơ đồ đo đạc của Tòa án. Đồng thời, buộc ông H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 3,3m^2, thuộc một phần thửa số 38, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Trần Ngọc H trình bày:*

Vào khoảng năm 1996-1997, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi Thanh Phong (đã chết), phần đất ngang 4,5m, dài 18m, diện tích 81m^2 (nay là phần đất đang tranh chấp), giá chuyển nhượng bao nhiêu do lâu quá ông không

nhớ, khi đó hai bên chỉ làm giấy tay, ông đã giao tiền xong cho ông Phong và ông Phong đã giao phần đất trên cho ông sử dụng nhưng chưa sang tên. Đến năm 1998, thì vợ chồng ông mới chuyển nhượng phần đất này lại cho bà T, với giá chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng 24 kara. Đối với hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong, khi đó thì ông P sang tên qua luôn cho bà T và ngày 18/6/1998 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà 4 L (không nhớ họ và tên) phần đất ngang 4,5m, dài 18m, diện tích 81m^2 (cặp với nền của bà T), giá chuyển nhượng bao nhiêu do lâu quá ông không nhớ, khi đó hai bên chỉ làm giấy tay, ông đã giao tiền xong cho bà 4 L và bà 4 L đã giao phần đất trên cho ông sử dụng nhưng chưa sang tên. Năm 2003, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi Thanh P (đã chết), phần đất ngang 9m, dài 47m, diện tích 423m^2 (liền kề phía sau phần đất của ông và bà T), giá chuyển nhượng là 3,5 lượng vàng 24 kara. Đối với hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà 4 L và ông P thì hai phần đất này chưa được cấp giấy. Đến năm 2004, ông làm thủ tục đăng ký thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Đến năm 2006 (không nhớ ngày, tháng), vợ chồng ông có chuyển nhượng thêm cho bà T phần đất ngang 4,5m, dài 5m, diện tích 22,5m^2 (liền kế phía sau phần đất của bà T), giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Đối với hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong như do diện tích nhỏ không sang tên được nhưng ông đã giao cho bà T sử dụng phần đất trên. Đến năm 2019, khi đó cấp đổi chính quy nên khi làm giấy mới nên ông H đã chỉ thêm phần đất đã chuyển nhượng cho bà T để bà T nhập vào giấy mới và bà T cũng thống nhất nên ông đã xác định ranh và giao cho bà T và bà T đã được cấp giấy mới. Đồng thời, vào ngày 18/11/2019 thì ông cũng được cấp giấy mới. Từ khi nhận chuyển nhượng các phần đất trên thì ông sử dụng liên tục từ đó cho đến nay. Đối với lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 thì khi cấp giấy có ông L (không nhớ họ và chữ lót, khi đó làm địa chính xã) có xuống đo bằng thước dây, còn việc ông L có lập biên bản hay không thì ông không biết. Đối với lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 thì khi cấp giấy có đo đạc bằng máy (ông không nhớ cơ quan nào đo), còn việc có lập biên bản hay không thì ông không biết. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông đã thế chấp tại Ngân Hàng N - Chi nhánh huyện T để vay số tiền 260.000.000 đồng và hiện nay đã trả được 01 phần chỉ còn nợ 158.000.000 đồng. Đối với hiện trạng phần đất đang tranh chấp không có gì thay đổi khi Tòa án thẩm định. Phần đất trên cấp cho hộ của ông và trong hộ hiện nay gồm: Ông; vợ là bà N; các con ruột là G, A và T; con dâu là L, cháu nội là N, ngoài ra không còn ai khác và hiện nay cũng không có ai khác đang sống trên phần đất này. Đối với A, L và N đã tách hộ khẩu vào năm 2019, đối với con tên G hiện nay vẫn còn trong hộ khẩu nhưng đã lấy chồng và sống bên Trung Quốc từ năm 2016 cho đến nay. Các con ruột, con dâu và cháu do là con, cháu nên sống chung với cha, mẹ chứ những người này không có công sức đóng góp gì vào phần đất đang tranh chấp này.

Nay ông không đồng ý trả theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, vì ông đã giao đất cho bà T xong, thời điểm giao đất thì bà T đồng ý, không có tranh

chấp gì. Đồng thời, theo biên bản hòa giải thì ông yêu cầu Tòa án xác định đường ranh giữa đất của ông với bà T như đường ranh ông xác định trong Sơ đồ đo đạc của Tòa án. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông xin thay đổi yêu cầu là nay ông yêu cầu Tòa án xác định đường ranh giữa đất của ông với bà T tính từ mí tường rào của ông đã xây theo như Sơ đồ đo đạc của Tòa án. Ngoài ra, ông không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết N trình bày:*

Bà là vợ của ông H, đối với phần đất đang tranh chấp trên là tài sản của chung của bà và ông H. Nay bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông H. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết và xin xét xử vắng mặt ngày 14/7/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân Hàng N (Gọi tắt: Ngân hàng) trình bày:*

Đối với vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu gì. Đồng thời, Ngân hàng xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, xét xử trong vụ án.

** Ý kiến của luật sư ông Võ Phát T*:

Đề nghị Hội đồng xét xử xác định đường ranh giữa đất của ông H với bà T theo như đường ranh ông H xác định tính từ mí tường rào mà ông H đã xây kiên cố, còn phần đất trống trên đường ranh hai bên đang tranh chấp thì ông H thống nhất giao lại cho bà T.

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười*:

Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà T, xác định ranh giữa bà T, ông H là ngay hàng rào của ông H. Buộc các đương sự chịu án phí theo quy định.

** Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ do đương sự cung cấp gồm:*

- Nguyên đơn nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

+ Giấy CMND và sổ hộ khẩu (bản photo);
+ 02 giấy chứng nhận QSDĐ (bản photo);
+ Biên bản hòa giải ở xã (bản photo);

+ Xác nhận giá đất (bản chính);
+ Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 31/10/2006 (bản photo).

- Bị đơn nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo);
+ Sổ hộ khẩu (bản photo).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N không có nộp tài liệu, chứng cứ gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

+ Đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết và xin xét xử vắng mặt ngày 14/7/2022;
+ Văn bản ủy quyền (bản photo).

- Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập gồm:

+ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá;
+ Sơ đồ trích đo và phụ lục kèm của phần đất đang tranh chấp;
+ Các văn bản trả lời và tài liệu kèm theo của các cơ quan chuyên môn có liên quan;
+ Biên bản lấy lời khai.

Các tài liệu trong hồ sơ đã được công khai theo biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 15/7/2021.

* *Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất*: Về nguồn gốc đất và các tài liệu, chứng cứ trong vụ án.

* *Các tình tiết mà các bên đương sự không thống nhất:* Xác định ranh giới quyền sử dụng đất các thửa đất của hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật, xét thấy: Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết xác định đường ranh giữa đất của bà T với ông H như đường ranh bà T xác định trong Sơ đồ đo đạc của Tòa án. Đồng thời, buộc ông H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 3,3m^2, thuộc một phần thửa số 38, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền, xét thấy: Tranh chấp trên giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng:

Theo thông báo dời ngày xét xử thì Hội thẩm nhân dân chính thức là ông Nguyễn Văn Ánh và ông Nguyễn Thanh Minh Hiền. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay do ông Ánh bận đi công tác đột xuất nên không thể tham gia phiên tòa được thay thế bằng ông Trần Văn Tuấn là Hội thẩm nhân dân dự khuyết. Đương sự có mặt và luật sư thống nhất đồng ý việc thay đổi này và không có khiếu nại gì. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều của 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Ngân hàng.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất trình bày đối với phần đất của bà T đang tranh chấp ranh giới với ông H có nguồn gốc là của ông H chuyển nhượng lại cho bà T. Đối với phần đất của ông H đang tranh chấp ranh giới với bà T có nguồn gốc là của ông P và bà L chuyển nhượng lại cho ông H. Đồng thời, từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay thì bà T và ông H sử dụng liên tục ổn định từ đó cho đến nay và không có phát sinh gì về ranh giới cho đến khi bà T khởi kiện. Ngoài ra, khi ông H xây dựng vách tường rào (hiện đang nằm trong đường ranh đang tranh chấp) thì bà T không có hành động ngăn cản hoặc là báo với cơ quan có thẩm quyền để lập biên bản. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự vì được các bên đương sự thống nhất thừa nhận.

Về diện tích đất: Đối với phần đất tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa các đương sự có diện tích tổng cộng là 3,3m^2, trong phạm vi các mốc M10, MG, M12, M4 (đường ranh do nguyên đơn xác định) và mốc M10, M11, M3 (đường ranh do bị đơn xác định) theo sơ đồ đo đạc và phụ lục kèm theo của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B. Đối với phần đất đang tranh chấp của nguyên đơn là thửa số 38, diện tích 76,8m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích đo đạc thực tế do nguyên đơn xác định trừ đường ranh đang tranh chấp trên là 73,4m^2. Đối với phần đất đang tranh chấp của bị đơn là thửa số 41, diện tích 399,2m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích đo đạc thực tế do bị đơn xác định trừ đường ranh đang tranh chấp trên là 356,4m^2. Như vậy, so với diện tích được cấp thì phần đất của nguyên đơn còn thiếu 3,4m^2, còn phần đất của bị đơn còn thiếu 42,8m^2. Tuy nhiên, đối chiếu với bản đồ chính quy thì cả 02 bên đương sự đều xác định vị trí tứ cận thửa đất của mình đều không chính xác, cụ thể: Đối với nguyên đơn xác định đường ranh giáp với con hẻm là đoạn thẳng từ mốc M2 đến M4, so với bản đồ chính quy thì thửa đất của nguyên đơn còn thêm 01 phần đất tính từ mốc M2 kéo về hướng con hẻm chiều ngang 0,12m và phần đất thêm có diện tích 1,1m^2; Đối với bị đơn xác định đường ranh giáp với đất ông K và phần đất còn lại phía sau của bị đơn là đoạn thẳng từ mốc M7, M6 đến M5, so với bản đồ chính quy thì thửa đất của bị đơn còn thêm 01 phần đất hướng về đất của ông K và phần đất còn lại phía sau của bị đơn, phần đất thêm có diện tích 49m^2, trừ đi phần đất xác định qua con hẻm là 7,3m^2 còn lại 41,7m^2. Như vậy, cộng phần đất chênh lệch vào thì phần đất của nguyên đơn là 74,5m^2 và phần đất của bị đơn là

398,1m^2. Ngoài ra, các đương sự đều thừa nhận vào năm 1998 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất ngang 4,5m, dài 18m tính từ mí đường lộ vào, diện tích 81m^2 và vào ngày 31/10/2006 (dương lịch) nguyên đơn có nhận chuyển nhượng tiếp của bị đơn phần đất ngang 4,5m, dài 5m, diện tích 22,5m^2 (liền kế phía sau phần đất trên), tổng diện tích là 103,5m^2. Đối chiếu với Sơ đồ đo đạc và phụ lục kèm theo thì phần tính từ mí đường Hồ Chí Minh trở vào đến ranh thu hồi có diện tích tổng cộng là 30,4m^2 cộng với 74,5m^2 thành 104,9m^2. Như vậy, chưa tính đường ranh đang tranh chấp thì phần đất thực tế của nguyên đơn đã dư so với diện tích nhận chuyển nhượng là 1,4m^2.

Về hiện trạng đường ranh đang tranh chấp: Đối với phần đường ranh này là khoảng đất trống diện tích rất nhỏ nằm giữa bên hông và phía sau phần nhà chính của nguyên đơn với bờ rào của bị đơn. Trên đường ranh này không có cây gì nhưng có 01 phần tường hàng rào của phía bị đơn xây dựng vào năm 2018. Tại phiên tòa sơ thẩm, đối với đường ranh nằm bên hông nhà chính của nguyên đơn phía nguyên đơn thống nhất là tính từ mốc M10, M11 (trước đây xác định là mốc MG) kéo thẳng đến đoạn mốc M12 và M4 tạo thành điểm mới đủ diện tích chiều ngang mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng là 4,5m, còn phía bị đơn thống nhất là tính từ mốc M10, M11 kéo thẳng đến đoạn mốc MD và MC (mí tường hàng rào của bị đơn) tạo thành điểm mới làm ranh giới của hai bên.

Xét thấy, đối với 02 thửa đất trên thì từ trước đến khi bà T khởi kiện thì giữa hai bên vẫn sử dụng ổn định phần đất của mình và không có phát sinh tranh chấp gì. Hiện trạng đường ranh đang tranh chấp không có cây gì, chỉ có 01 phần tường hàng rào của bị đơn. Phía bị đơn trình bày xây dựng tường hàng rào này vào năm 2018, khi xây dựng thì phía nguyên đơn biết rất rõ vì ở giáp ranh nhưng phía nguyên đơn cũng không có phản đối gì, còn phía nguyên đơn thừa nhận việc này chứng tỏ việc nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận bị đơn xây dựng hàng rào không lấn qua phần đất của mình. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn trình bày không thống nhất với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình vì khi cơ quan chuyên môn xuống đo đạc nguyên đơn không có tham gia và nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét theo đúng diện tích nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn. Đối với việc không thống nhất với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng từ khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì phía nguyên đơn không có khiếu nại gì đối với cơ quan nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình. Đối với yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét theo đúng diện tích nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bị đơn thì như phân tích ở phần trên nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn 02 lần với tổng diện tích là 103,5m^2 so với diện tích thực tế chưa tính đường ranh tranh chấp thì phần đất của nguyên đơn đã dư 1,4m^2 và nay phía bị đơn thống nhất xác định đường ranh theo mí tường hàng rào của bị đơn, tức là nguyên đơn được thêm 1,8m^2 phần đất nằm trong đường ranh tranh chấp là có lợi cho phía nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp pháp luật 01 phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần nhận.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị các tài sản đang tranh chấp, cụ thể: Đối với đất ở tại nông thôn là 700.000 đồng/m^2, đối với đất trồng cây lâu năm là 75.000 đồng/m^2. Ngoài ra, đối với các kiến trúc dính vào đường ranh đang tranh chấp thì các đương sự yêu cầu Tòa án không định giá mà trong trường hợp Tòa án phán quyết đường ranh mà có dính kiến trúc của ai thì người đó tự di dời, không ai phải bồi thường gì. Xét thấy, sự thỏa thuận trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận trên.

[6] Hiện nay giấy chứng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng để vay số tiền 260.000.000 đồng và hiện nay đã trả được 01 phần chỉ còn nợ 158.000.000 đồng. Xét thấy, về việc này thì Ngân hàng đã có văn bản ý kiến là không có yêu cầu gì trong vụ án này đối với bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết. Nếu sau này giữa Ngân hàng và bị đơn có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[7] Đối với bà N không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[8] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đều cấp cho hộ. Đối với bà T xác định bà sống một mình nên hộ của bà chỉ có một mình bà, ngoài ra không còn ai khác trong hộ hoặc đang sinh sống cùng với bà trên phần đất này. Đối với ông H và bà N xác định hộ của ông H gồm: Ông H; bà N; các con ruột là G, A và T; con dâu là L và cháu nội là N, ngoài ra không còn ai khác trong hộ hoặc đang sinh sống cùng hộ ông H trên phần đất này. Đồng thời, đối với A, L và N đã tách hộ khẩu vào năm 2019. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ông H và bà N xác định phần đất trên là tài chung của ông và bà, còn G, A, T, L và N là con, con dâu và cháu nên có tên trong hộ và những người này cũng không có công sức đóng góp gì vào phần đất này nên đề nghị Tòa án không đưa những người này vào tham gia vụ án. Về việc này phía bà T cũng thống nhất và các đương sự đề nghị Tòa án không đưa thêm ai vào tham gia trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án không đưa G, A, T, L và N vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[9] Tại các phiên tòa sơ thẩm, các đương sự và luật sư có mặt xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì các đương sự và luật sư có mặt không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác. Ngoài ra, cũng không còn yêu cầu gì khác.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 01 phần nên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn phải chịu phần yêu cầu khởi kiện của mình không được chấp nhận, còn bị đơn phải chịu phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu ông H trả diện tích 3,3m^2 nhưng chỉ được chấp nhận 01 phần với diện tích là 1,8m^2. Như vậy, nếu tính phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 10 phần thì nguyên đơn được chấp nhận tương đương 06 phần, còn 04 phần không được chấp

nhận. Đồng thời, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn phải có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để trả lại cho nguyên đơn.

[11] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[12] Về ý kiến của luật sư Võ Phát T:

Tại phiên tòa sơ thẩm, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xác định đường ranh giữa đất của ông H với bà T theo như đường ranh ông H xác định tính từ mí tường rào mà ông H đã xây kiên cố, còn phần đất trống trên đường ranh hai bên đang tranh chấp thì ông H thống nhất giao lại cho bà T. Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của luật sư là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười:

Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà T, xác định ranh giữa bà T, ông H là ngay hàng rào của ông H. Buộc các đương sự chịu án phí theo quy định. Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai; Điều 175 của Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 228, Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T tại thửa số 38 với đất của ông Trần Ngọc H tại thửa số 41 là các đoạn đường thẳng nối qua các mốc M10, M11, M11', MC, đất tọa lạc tại Ấp M, xã M, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật (Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2021, sơ đồ đo đạc ngày 01/6/2021 và phụ lục kèm theo ngày 04/11/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí trên là 2.490.000 đồng, bà T đã tạm ứng trước và đã chi xong. Bà T và ông H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ như sau:

+ Bà T phải chịu 996.000 đồng (Chín trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà T đã nộp xong.

+ Ông H phải chịu 1.494.000 đồng (Một triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông H phải nộp lại số tiền này để trả lại cho bà T.

3. Về án phí:

- Bà T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0006724, ngày 23/11/2020 và số 0001740, ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, bà T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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:
- Các đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKS huyện Tháp Mười;
- CCTHADS huyện Tháp Mười;

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

- Lưu hồ sơ vụ án: (Linh).

Nguyễn Minh Phường

HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Trần Văn Tuấn-Nguyễn Thanh Minh Hiền	**Nguyễn Minh Phường**

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Ánh **Nguyễn Thị Thúy** **Nguyễn Minh Phường**