

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 167/2021/**DS-PT**

Ngày: 29/4/2021

V/v tranh chấp: “Mốc ranh giới quyền sử
dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài
sản trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt
Ông Huỳnh Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **53/2021/TLPT-DS** ngày **23 tháng 02 năm 2021** về việc tranh chấp “Mốc ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất”.

Do bản án **dân sự** sơ thẩm số **181/2020/DS-ST** ngày **23/9/2020** của Tòa án nhân dân **huyện C**, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **70/2021/QĐ-PT** ngày **26 tháng 02 năm 2021** giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (Có mặt)

Địa chỉ: Đường R, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2021.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1967; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Khu C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 27/8/2020.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Khu C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thanh B – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021.

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ bán đấu giá tài sản Hoàng V nay là Công ty đấu giá hợp danh Hoàng V;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T – Giám đốc. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường L, Ấp A, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Trần Di B1, sinh năm 1967; (Xin vắng mặt)

5. Bà Trần Thị Lệ H1, sinh năm 1966; (Xin vắng mặt)

6. Anh Trần Minh V, sinh năm 1990;

7. Chị Nguyễn Hồng Hải Y, sinh năm 1999; (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh Trần Minh V: Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2019.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Thị Cẩm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn – bà Trần Thị Cẩm H trình bày:

Bà là chủ sở hữu quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 2035, tờ bản đồ số MLAC2, diện tích 1.001m² tọa lạc tại Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 10/10/2013, được cấp đổi lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM425113 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 14, diện tích 863,5m².

Giáp ranh phần đất của bà H là phần đất của bà Nguyễn Thị G thuộc thửa số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 943 m² được bà G mua thông qua hình thức đấu giá từ công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản Hoàng V theo quyết định cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-CCTHA ngày 11/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Theo bà H, trong quá trình cưỡng chế thi hành án, lúc đo đạc giao đất cho bà

G không có sự chứng kiến của bà nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và bà G đã xác định ranh không đúng thực tế dẫn đến việc bà G đã xây dựng tường rào lấn sang phần đất của bà. Vì vậy bà H khởi kiện yêu cầu bà G trả lại cho bà phần diện tích lấn chiếm căn cứ theo diện tích đất trước khi được cấp đổi là 1.001m^2 . Hiện tại bà G đã xây dựng tường rào bê tông trên phần đất tranh chấp nên bà H yêu cầu bà G phải tháo dỡ, di dời phần tường rào ra khỏi phần đất thuộc quyền sử dụng của bà.

Ngày 19/9/2018 bà Trần Thị Cẩm H có đơn khởi kiện bổ sung trình bày: Trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa cũ 2035 sang thửa mới 89 không đúng quy định pháp luật nên dẫn đến diện tích đất của bà bị giảm không rõ nguyên nhân nên bà H không đồng ý công nhận việc cấp đổi từ giấy đất cũ sang giấy đất mới, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM425113 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 14, diện tích $863,5\text{m}^2$.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị G trình bày: Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 943m^2 được bà mua thông qua hình thức đấu giá từ công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản Hoàng V. Việc đo đạc, giao đất do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thực hiện. Nay bà xác định mình sử dụng đúng diện tích đất được cấp giấy nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân huyện C có công văn số 115/UBND-NC trình bày: Hộ bà Trần Thị Cẩm H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 831513 số vào sổ 2910/QSDĐ, cấp ngày 27/4/2004 thuộc thửa số 2035 tờ bản đồ MLAC2 diện tích 1.001m^2 tọa lạc tại Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 06/8/2012, bà H làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa 2035 sang thửa 89 tờ bản đồ số 14, diện tích $863,5\text{m}^2$. Ngày 14/9/2012, UBND xã Mỹ Lợi A đã xác nhận thống nhất theo nội dung xin cấp đổi của bà H nên ngày 24/9/2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C căn cứ vào đơn của bà H thực hiện thủ tục cấp đổi. Điều này cho thấy bà H đã thống nhất với diện tích $863,5\text{m}^2$, từ đó UBND huyện C mới cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo số liệu trên. Diện tích giảm $137,5\text{m}^2$ so với diện tích cấp giấy lần đầu là do trừ đường dal công cộng. Việc bà H có yêu cầu hủy giấy là không có cơ sở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Chi cục thi hành án dân sự huyện C có công văn số 421/CCTHADS trình bày: Phần đất thuộc thửa số 90 có nguồn gốc của bà Trần Thị Lệ H1 và ông Trần Di B1. Do bà H1, ông B1 là người bị thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành kê biên xử lý tài sản là quyền sử dụng thửa đất trên. Tài sản đã được tổ chức bán đấu giá thành vào ngày 19/6/2014. Bà G là người mua trúng đấu giá. Chi cục Thi hành án đã thực hiện việc kê biên xử lý tài sản đúng theo hiện trạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị Lệ H1 được cấp. Việc xác định, đo đạc phần đất giao cho bà G theo biên bản kê biên nên việc có mặt của bà H là không cần thiết và không ảnh hưởng đến việc giao đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, Chi cục thi hành án không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH dịch vụ bán đấu giá tài sản Hoàng V (nay là Công ty đấu giá hợp danh Hoàng V) có bản khai trình bày: Trên cơ sở các quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản, vào ngày 05/5/2014 Công ty Hoàng V có ký hợp đồng bán đấu giá với Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Trình tự thủ tục đấu giá Công ty đã thực hiện đảm bảo đúng và đầy đủ từ giai đoạn ký kết hợp đồng đến việc bán tài sản. Phiên đấu giá ngày 19/6/2014 đảm bảo đúng thành phần tham dự. Các bước đấu giá thực hiện công khai, lập biên bản theo quy định. Công ty có đầy đủ tư cách pháp nhân thực hiện thủ tục đấu giá. Việc xác định mốc ranh giới không thuộc chức năng thẩm quyền của công ty nên công ty không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Trần Di B1 và bà Trần Thị Lệ H1 có bản khai thống nhất trình bày: Bà Trần Thị Lệ H1 là em ruột của Bà Trần Thị Cẩm H. Phần đất ông B1, bà H1 bị Thi hành án kê biên bán cho bà G giáp ranh đất bà H. Trong quá trình sử dụng đất, ông B1, bà H1 không biết có lấn sang đất bà H hay không, diện tích lấn ranh là bao nhiêu. Tuy nhiên lúc cất nhà, bà H đồng ý cho vợ chồng ông cất và thỏa thuận nếu sau này có lấn thì phải trả lại. Đối với hàng rào bê tông do bà G xây, không phải vợ chồng ông B1, bà H1 xây. Việc bà H khởi kiện bà G, vợ chồng ông B1, bà H1 không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – anh Trần Minh V và chị Nguyễn Hồng Hải Y không có bản khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án **dân sự** sơ thẩm số **181/2020/DS-ST** ngày **23/9/2020** của Tòa án nhân dân **huyện C**, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 26, 70, 85, 147, 217, 218, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 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. Xử:

- Đình chỉ xét xử vụ án đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM425113 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 14, diện tích 863,5m² của bà Trần Thị Cẩm H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G trả cho bà diện tích đất lấn chiếm 86,2m².

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm H về việc yêu cầu buộc bà G tháo dỡ di dời tường rào ra khỏi phần đất tranh chấp.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2020, nguyên đơn Trần Thị Cẩm H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc giải quyết: Yêu cầu bà Nguyễn Thị G tháo dỡ, di dời hàng rào bê tông dài 50m, trả lại cho bà H phần đất 82m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn luật định nên được xem xét. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp mốc ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm H trong thời hạn nên được xem xét theo quy định.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 10/10/2013 bà H được UBND huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 863,5m², địa chỉ thửa đất Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất bà H sang nhượng vào năm 2002, diện tích 2000 m². Bà H sang nhượng lại một phần cho bà Trần Thị Lệ H1. Phần còn lại bà H được cấp quyền sử dụng đất năm 2004, thửa số 2035, diện tích 1001m². Năm 2013 bà H xin cấp đổi lại giấy, căn cứ cấp lại đo đạc lại theo đo đạc diện tích đất thực tế, có giảm do làm đường đi. Hồ sơ làm căn cứ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H có kết quả đo đạc địa chính thửa đất số 90 có diện tích 863,5m², có bà H ký tên. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H không có khiếu nại gì.

Ngày 04/12/2014 bà Nguyễn Thị G được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 943,6m², địa chỉ thửa đất Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc đất bà G chuyển nhượng thông qua hình thức bán đấu giá quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Lệ H1. Phần đất này bà H1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/2013, diện tích 943,6m².

Theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 16/8/2019, diện tích đất bà H là 854,8m², giảm 8,7m²; diện tích đất bà G là 937,3m² (tính luôn diện tích đất tranh chấp là 86,2 m²), giảm 6,3m². Số đo các cạnh thửa đất của bà H khi được cấp chủ quyền có các cạnh như sau: hướng Bắc 7,36m, hướng Nam 9,93m, hướng Đông 100,05m, hướng Tây 101,43m; khi đo đạc thực tế có các cạnh như sau: hướng Bắc 7,17m,

hướng Nam 10,01m, hướng Đông 94,97m, hướng Tây 100,45m, như vậy không có thay đổi nhiều.

Tại công văn số 115 ngày 21/01/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C thì nguyên nhân đất của bà H giảm 137,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu là do đo đạc lại theo thực tế sử dụng và đã trừ đường đi công cộng.

Ngoài ra, tại bản án số 108/2015/DS-PT ngày 17/3/2015 phần xét thấy có xác định phần máng xối nhà ông B1, bà H1 không có lấn sang đất của bà H.

Căn cứ vào những phân tích nêu trên, bà H không có căn cứ gì để chứng minh là bà G lấn ranh đất bà với diện tích đất 82m² (đo đạc thực tế là 86,2m²) nên việc kháng cáo của bà H là không có căn cứ pháp luật. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 309 và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm H.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 181/2020/DSST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, 70, 85, 147, 217, 218, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử vụ án đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM425113 thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 14, diện tích 863,5m² của bà Trần Thị Cẩm H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G trả cho bà diện tích đất lấn chiếm 86,2m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Cẩm H về việc yêu cầu buộc bà G tháo dỡ di dời tường rào ra khỏi phần đất tranh chấp.

3. Về án phí:

Bà Trần Thị Cẩm H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0004017 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Trần Thị Cẩm H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08778 ngày 31/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như đã thi hành xong.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Cẩm H 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 09348 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, TG;
- CCTHADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Ái Đoan