

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐL
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 57/2022/DS-ST

Ngày: 06/9/2022

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐL, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đức Sơn

Ông Lưu Trọng Kim

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Văn Liên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐL tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thanh Tốt - Kiểm sát Viên.

Trong các ngày 31 tháng 8 và ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Hồng Đ, sinh năm 1954; nơi cư trú: số 4, đường số 42, tổ 3, thôn 3, xã SN, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc H1, sinh năm 1986; nơi cư trú: số 20, đường số 44, tổ 4, thôn 3, xã SN, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

- *Bị đơn:* + Ông Phạm S, sinh năm 1970. Có mặt.

+ Bà Phan Thị Bích H, sinh năm 1976. Vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Số 15, đường số 42, tổ 3, thôn 3, xã SN, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H:* Ông Phạm S, sinh năm 1970; nơi cư trú: Số 15, đường số 42, tổ 3, thôn 3, xã SN, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.

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

+ Chị Nguyễn Thị Hằng V, sinh năm 1981;

+ Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1987;

Cùng nơi cư trú: Thôn 3, xã SN, huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận. Đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/1996 bà Phạm Thị Hồng Đ được Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.145m² (gồm 300m² đất thổ cư và 845 m² đất vườn), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026. Thửa đất giáp ranh với thửa đất của ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H. Vào cuối năm 2021 bà Đ nhờ cán bộ địa chính xã SN đo đạc lại quyền sử dụng đất thì được biết đất bị thiếu về phía giáp ranh đất ông S, bà H so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà Đ yêu cầu Ủy ban nhân dân xã SN giải quyết. Quá trình hòa giải UBND xã SN đưa ra hướng giải quyết phân chênh lệnh 0,73m mét theo mặt tiền đường số 31 của bà Đ 0,5m, của ông S bà H 0,23m. Tuy nhiên, ông S bà H không đồng ý nên hòa giải không thành và bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 0,73m chiều ngang mặt tiền đường 31, chiều dài 41m tọa lạc tại thôn 3, xã SN, huyện ĐL thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 được UBND huyện ĐL cấp cho bà Đ vào ngày 28/12/1996. Đồng thời yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng giữa đất của bà và ông S, bà H.

Sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐL và tại phiên Tòa bà Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 46,3m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ và rút lại yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa hai thửa đất của bà Đ và ông S, bà H (thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ và thửa số 94, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 607384 đứng tên bà Phan Thị Bích H).

Bà Đ thừa nhận thời điểm cán bộ địa chính xã SN tiến hành đo đạc thửa đất 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 do bà chỉ ranh. Ranh mốc do bà chỉ tại thời điểm này tính từ bờ tường mương nước giáp đường 42

đến cọc sắt do ông S cắm vào tháng 8/2021, phần chiều ngang 0,73m mặt tiền đường 31 mà bà yêu cầu tại đơn khởi kiện được tính từ cọc sắt qua phía đất ông S, bà H. Bà Đ và người đại diện cho rằng khi Nhà nước làm tuyến đường 31, 42 bà không có hiến đất, nếu có phải có quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và phải xác định rõ là bao nhiêu. Việc ông S, bà H cắm cọc sắt tháng 8/2021 bà có biết, không phản đối, nhưng bà không ký vào biên bản thỏa thuận ranh mốc. Còn hàng rào cây Nhót, hàng rào Tre do bà trồng nhưng nằm trên đất của bà chứ không phải trên ranh giữa hai thửa đất, đối với bụi Tre măng là do ông S bà H trồng, khi trồng thì bà có Đ mương nước nhằm không cho Tre măng mọc qua đất, tuy nhiên theo năm tháng thì mương nước này cũng bị cạn. Đối với bụi Tre Trúc phía trước đường do quá trình làm đường 31 máy mức để vào đó rồi tự mọc lên chứ không phải ai trồng. Đồng thời cho rằng sở dĩ bà kiện ông S, bà H mà không kiện chủ sử dụng đất giáp ranh khác là theo lời cán bộ địa chính xã SN khi đo đạc thiếu phần giáp ranh ông S, bà H, còn phần giáp ranh hộ khác kích thước đủ.

Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 02 của ông S, bà H trước đây là một thửa lớn, sau đó ông S, bà H hoán đổi cho ông Trần Thanh Liêm, bà Phan Thị Xinh một phần, còn lại một phần diện tích. Đến ngày 02/7/2012 UBND huyện ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở H1 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 607384 với diện tích là 700m². Thời điểm cấp giấy chứng nhận không tiến hành đo đạc địa chính lại diện tích mà tách ra từ thửa lớn.

Theo như kết quả đo đạc thì phần diện tích đất của ông S, bà H chưa tính phần tranh chấp là 755,4m² là lớn hơn diện tích được cấp quyền sử dụng. Tuy nhiên, ông S, bà H xác định phần diện tích tăng lên 55,4m² và phần diện tích đất bà Đ tranh chấp 46,3m² là thuộc thửa đất 94, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở H1 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 607384, chứ không phải thuộc đất bà Đ.

Sau khi được cấp quyền sử dụng cho đến nay bà H, ông S không có ở trên đất, trước đây trồng cây Tràm, sau phá bỏ hiện nay trồng Điều, Chuối... Trước đây khi bắt đầu sử dụng đất thì ông S, bà H có tiến hành trồng Tre măng trên ranh giới giữa thửa đất của ông S, bà H với đất của bà Đ và ông Trần Hồng Hà phía sau, quá trình đó bà Đ có tiến hành Đ mương nước nhằm ngăn không cho Tre măng mọc qua đất và hai bên thỏa thuận nếu như có cây Tre măng nào mọc qua thì bà Đ được phá bỏ, đồng thời thửa đất của bà H, ông S phía sau giáp đất ông Hà dài hơn đất bà Đ. Trước đây trên ranh giới hai thửa đất có trồng cây Nhót, sau bà Đ tháo dỡ và rào lại hàng rào Tre, sau đó bà Đ lại tháo dỡ. Phần ranh phía trước, trước đây có bụi Tre trúc, sau khi làm đường số 31 thì có thay đổi, nhưng vẫn còn. Tháng 8/2021

ông S, bà H đã tiến hành cắm hai cọc sắt ở hai đầu làm ranh giới giữa hai thửa đất, việc này bà Đ, anh H1 là người đại diện đều biết và đồng ý.

Bản thân ông S, bà H không trực tiếp ở trên đất và từ trước đến nay cũng không có lần chiếm đất của bà Đ. Việc bà Đ thiếu đất nguyên nhân do quá trình làm đường số 31, đường số 42, chứ bà H, ông S không lấn chiếm. Nên ông S, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án lấy hai cọc sắt cắm tháng 8/2021 làm ranh giới để giải quyết vụ án.

Theo hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hằng V, chị Nguyễn Thị C trình bày:

Hiện nay chị V, chị C đều đã có gia đình riêng. Việc ranh mốc và quá trình sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.145m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 như thế nào thì cả hai chị không biết. Đồng thời thông nhất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ việc đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

1.2 Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc.

1.3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án dân sự

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần và bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ, xác định ranh mốc giữa hai thửa đất số 96 và 94 là hai cọc sắt mà hai hộ gia đình đã chôn từ trước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1] *Về thẩm quyền*: Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại thôn 3, xã SN, huyện ĐL nên khởi kiện của nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐL, tỉnh Bình Thuận được quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai.

[1.2] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện, chứng cứ do các đương sự, người đại diện giao nộp, do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại Tòa án cần xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phù hợp với quy định khoản 2, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 24 Điều 3 Luật đất đai.

[1.3] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự và người đại diện. Tuy nhiên, tại phiên tòa vắng mặt bị đơn bà Phan Thị Bích H, nhưng bà H đã ủy quyền cho ông Phạm S tham gia, tại phiên tòa có mặt ông S; các đương sự và người đại diện khác có mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt bà H tại phiên tòa là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Xét yêu cầu rút một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa nguyên đơn rút phần yêu cầu Tòa án giải quyết xác định ranh giới giữa thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ và thửa số 94, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 607384 đứng tên bà Phan Thị Bích H. Xét thấy, việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện nên được Tòa án chấp nhận. Cần đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2] Tại phiên tòa bà Phạm Thị Hồng Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H trả lại cho bà Đ quyền sử dụng đất 46,3m² theo sơ

đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL thực hiện là các điểm M2M3M10M8.

Theo bà Đ và người đại diện sở dĩ bà Đ khởi kiện ông S, bà H là vì trong quá trình đo đạc cán bộ địa chính xã SN thông báo đất của bà Đ thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà Đ và người đại diện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 mà Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp quyền sử dụng cho bà Đ thì diện tích là $1.145m^2$ tuy nhiên khi cán bộ địa chính xã SN đo đạc thì diện tích thực tế thiếu nhiều. Theo bà Đ diện tích đất của bà được cấp có chiều ngang mặt tiền đường 31 là 42m, chiều ngang mặt tiền đường 42 là 28m. Số liệu kích thước các cạnh của thửa đất bà Đ cho rằng do cán bộ địa chính xã SN cung cấp, nhưng bà Đ không đưa ra được tài liệu, chứng cứ và cơ sở pháp lý nào chứng minh chiều dài mặt đường 31, 42 lần lượt là 42m, 28m như trình bày. Trong khi đó theo tài liệu kèm theo đơn khởi kiện do bà Đ giao nộp tại báo cáo số 01/BC-ĐX, ngày 24/12/2021 tổ xác minh xác định kích thước mặt tiền đường 31, 42 là theo bản đồ giải thửa 299, chứ thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 mà Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/12/1996 cho bà Đ chỉ xác định diện tích, tỉ lệ, không xác định kích thước các cạnh của thửa đất cụ thể là bao nhiêu.

Tại Công văn số 1460/UBND-NC, ngày 22/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện ĐL tại mục 2 thể hiện “*Qua kiểm tra, thửa đất số 96, diện tích $1.145m^2$ tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 được cấp theo tờ bản đồ giải thửa số 02, tỉ lệ 1/2000 được đo vẽ theo phương pháp thủ công có sai số, không thể xác định được chính xác được kích thước chiều dài các cạnh thửa đất...*” Như vậy, kích thước các cạnh của thửa đất 96 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I 130026 không thể xác định. Do đó, bà Đ căn cứ vào kích thước này để khởi kiện là không có cơ sở.

[2.3] Theo bà Đ quá trình cán bộ địa chính xã SN tiến hành đo đạc thửa đất 96, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 thì bà là người chỉ dẫn ranh mốc. Trong đó chiều ngang theo mặt tiền đường 31, được tính từ bờ tường rào nương nước giáp đường 42 đến vị trí cọc sắt là 39,30m; từ vị trí giáp đường nhựa 31 đến vị trí giáp ranh đất ông Trần Hồng Hà là 28m; từ vị trí cọc sắt giáp đường 31 ra cọc sắt phía sau giáp đất ông Hà là 27,10m; từ vị trí giáp ranh đất ông Hà theo mặt tiền đường 42 đến vị trí cọc sắt giáp đất ông S, bà H là 36,5m. Trong khi bà Đ cho rằng khi làm tuyến đường 31, 42 bà không có hiến đất, cũng không bị thu hồi.

Theo bà Đ khi khởi kiện phần diện tích bà Đ bị thiếu tính từ cọc sắt qua phía đất ông S, bà H là 0,73m. Tuy nhiên, khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL tiến hành đo đạc thì bà Đ xác định vị trí điểm M3 cách cọc sắt (M2') khi cán bộ địa chính xã SN đo đạc là 1,58m, tức là cách vị trí bà Đ khởi kiện là 0,85m ((Cọc sắt (M2'), đến vị trí kiện, đến vị trí đo đạc M3); Vị trí M10 cách cọc sắt (M8')) khi cán bộ địa chính xã SN đo đạc là 1,15m. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 ghi nhận điểm M3 không có vật, kiến trúc cây trồng gì; Điểm M10 là một số gốc cây Tre măng, theo ông S, bà H thì Tre măng do ông S bà H trồng, tại phiên tòa bà Đ cũng thừa nhận Tre măng do ông S, bà H trồng và khi ông S, bà H trồng bà Đ có Đ mương nước ngăn cách, không để cho Tre măng mọc qua đất bà Đ.

Bà Đ cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ cho việc thay đổi vị trí khi cán bộ địa chính xã SN đo và khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo đạc. Theo bà Đ sở dĩ bà chỉ vị trí khác vì diện tích đất của bà thiếu nhiều, đồng thời khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo đạc bà được biết việc đo đạc là theo sự chỉ dẫn của chủ sử dụng đất nên bà xác định vị trí M3, M10, còn việc xem xét là thẩm quyền của Tòa án. Nhưng sự thay đổi chỉ vị trí cũng không được ông S, bà H chấp nhận.

Do đó, việc bà Đ xác định ranh mốc với thửa đất của ông S, bà H tại các điểm M3, M10 không có cơ sở.

[2.4] Theo ông S, bà H trước đây khi UBND xã SN đo đạc thì ông là người chỉ ranh. Trong đó, ranh đất của ông trước, sau giáp đất bà Đ là hai cọc sắt, được ông cắm vào tháng 8/2021. Tuy nhiên, khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo đạc thì ông S, bà H xác định ranh giới giáp với đất bà Đ mặt tiền đường 31 tại điểm M2 cách vị trí cọc sắt (M2') cán bộ địa chính xã SN đo là 0,45m và vị trí M8 cách vị trí cọc sắt (M8') cán bộ địa chính xã SN đo là 0,34m. Theo ông S, bà H sở dĩ có sự thay đổi vị trí chỉ dẫn khi cán bộ địa chính xã SN đo và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo đạc là do bà Đ là người chỉ ranh trước, nhưng bà Đ chỉ không đúng vị trí các cọc sắt (M2', M8') khi cán bộ địa chính xã SN đo. Đồng thời trước đây trên ranh giới hai thửa đất có trồng cây Nhót, sau đó là hàng rào Tre nhưng bà Đ đã tháo dỡ và vị trí các hàng rào này là vị trí ông S, bà H chỉ khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo đạc. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 ghi nhận điểm M2, M8 không có vật, kiến trúc,

cây trồng gì. Trong khi ông S, bà H cho rằng trước đây giữa ranh giới thửa đất phía sau giữa thửa đất của ông S, bà H và bà Đ, ông Hà có trồng Tre măng, nhưng vị trí M8 hoàn toàn không ghi nhận vật, kiến trúc, cây trồng gì. Bản thân Bà Đ cũng không chấp nhận ranh mốc như ông S, bà H chỉ dẫn.

Do đó, việc ông S, bà H xác định ranh mốc giữa hai thửa đất tại các điểm M2, M8 cũng không có cơ sở.

[2.5] Theo bà Đ và người đại diện trình bày chỉ xác định được diện tích bị thiếu khi cán bộ địa chính xã SN đo đạc, còn trước đó không biết và cũng không biết ranh giới các thửa đất như thế nào. Thế nhưng căn cứ vào bản đồ vị trí, tỷ lệ thửa đất của bà Đ được cấp không xác định rõ chiều dài các cạnh của thửa đất là bao nhiêu, do đó bà Đ cho rằng phần diện tích bị thiếu giáp ranh với ông S, bà H mà không phải giáp ranh với hộ khác là không có cơ sở. Ngoài ra bà Đ cho rằng quá trình Nhà nước làm tuyến đường 31, 42 bà không hiến đất vì bà cho rằng hiến đất phải có quyền định thu hồi và phải xác định rõ diện tích bị thu hồi.

Tuy nhiên, tại Công văn số 1460/UBND-NC, ngày 22/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện ĐL tại mục 6 thể hiện: *“Quá trình xây dựng mở rộng tuyến đường số 31 và 42 tại thôn 3, xã SN, huyện ĐL: Vào năm 2012, Ủy ban nhân dân xã SN đã vận động bà con nhân dân có đất tuyến số 31 tự nguyện hiến đất để mở rộng tuyến số 31 và đến năm 2014, tiếp tục vận động bà con nhân dân có đất trên tuyến đường số 42 tự nguyện hiến đất để mở rộng tuyến số 42. Như vậy, việc mở rộng 02 tuyến đường số 31 và 42, UBND xã SN đã vận động bà con nhân dân tự nguyện hiến đất để mở rộng đường và không thực hiện việc đo đạc và thu hồi nên không xác định diện tích đất đã hiến đối với thửa đất số 94 của bà Phan Thị Bích H và thửa số 96 của hộ Phạm Thị Hồng Đ”*.

Tại biên bản xác minh bút lục số 130 thể hiện: *“...Trước đây con đường 42 là đường đất, không có thẳng, thực hiện chủ trương của Nhà nước và sự tự nguyện của nhân dân, để tạo con đường thẳng như hôm nay thì các hộ dân liền kề đều tự nguyện hiến đất. Do con đường không thẳng nên có những hộ hiến nhiều, có những hộ dân hiến ít, có những hộ không hiến...”*

Tại biên bản xác minh bút lục số 139 thể hiện: *“...Tuyến đường 31, 42 tại thôn 3, xã SN, huyện ĐL có trước đây, theo bản đồ giải thửa thì tuyến đường 31, 42 có chiều rộng là 7m. Tuy nhiên, cả hai tuyến đường chạy qua nhiều thửa đất nên*

không có thẳng, đồng thời quá trình sử dụng thì các hộ dân có lấn chiếm. Thực hiện chủ trương của Nhà nước khi xây dựng lại tuyến đường 31, 42 căn chỉnh theo đường thẳng tạo sự thông thoáng và đẹp. Trên cơ sở đó các hộ dân có lấn chiếm thì trả lại đất, còn những đoạn nào không thẳng thì các hộ dân hai bên hiến đất. Do là tự nguyện nên nhà nước không tiến hành thu hồi, bồi thường cho nên không có số liệu cụ thể về các hộ dân hiến bao nhiêu... ”.

Tại phiên tòa bà Đ và người đại diện đều cho rằng không hiến đất khi làm đường, nhưng khi được hỏi ngoài diện tích khởi kiện 46,3m² thì gia đình bà Đ còn thiếu bao nhiêu. Bà Đ và người đại diện xác định còn thiếu 110,4m² (1.145-988,3-46,3) và bà Đ cũng như người đại diện xác định có thể là do quá trình làm tuyến đường 31, 42. Như vậy, chính bà Đ và người đại diện cũng gián tiếp thừa nhận việc làm tuyến đường 31, 42 có sử dụng đất của bà Đ, phù hợp với nội dung trả lời của UBND huyện ĐL cũng như các biên bản do Tòa án xác minh.

Do việc xây dựng, mở rộng tuyến đường 31, 42 các hộ dân trong đó có bà Đ tự nguyện hiến đất, không thực hiện việc đo đạc và thu hồi đất, nên không xác định được phần diện tích đất của bà Đ hiến làm đường là bao nhiêu. Trong khi đó, thửa đất 96, tờ bản đồ 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 có cả hai mặt giáp tuyến đường 31 và 42.

[2.6] Nguồn gốc thửa đất 94, tờ bản đồ số 02 do ông Phan Kinh nhận chuyển nhượng từ ông Võ Thành Quang vào năm 1994, thời điểm này thửa đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Năm 1996 ông Phan Kinh kê khai đăng ký và được UBND huyện ĐL cấp giấy chứng nhận số I 130158 tại quyết định số 232/QĐ-UBND, ngày 28/6/1996. Năm 2011, bà Phan Thị Bích H nhận phân chia tài sản thừa kế đối với thửa 94 sử dụng đến năm 2012, bà Phan Thị Bích H tách thửa, chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất là 460m² cho ông Trần Thanh Liêm, bà Nguyễn Thị Xinh, diện tích còn lại của thửa đất số 94, được cấp giấy chứng nhận số BK 607384 đứng tên bà Phan Thị Bích H. Tại giấy chứng nhận ghi chú: Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính. Như vậy, diện tích 700m², thửa đất 94 của bà H, ông S không được đo đạc lại khi cấp quyền sử dụng.

[2.7] Tại phiên tòa ông S cho rằng vào tháng 8 năm 2021 khi ông tiến hành cắm hai cọc sắt làm ranh giới giữa thửa 94 và 96 thì bà Đ, cũng như người đại diện anh H1 đều chứng kiến và đồng ý. Theo bà Đ và người đại diện việc ông S cắm hai

cọc sắt mặc dù bà Đ có biết, không phản đối, nhưng bà Đ không ký vào biên bản thỏa thuận và lúc này cũng chưa đo đạc diện tích đất nên hiện nay bà không đồng ý.

Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 ghi nhận từ điểm M2 do ông S, bà H chỉ đến điểm M3 do bà Đ và người đại diện chỉ có chiều dài là 2,03m, trên đoạn M2 đến M3 có một cọc sắt (M2') cắm sâu xuống đất. Cột sắt ký hiệu M2', cách M2 do ông S, bà H chỉ là 0,45m, cách M3 do bà Đ và người đại diện chỉ là 1,58m. Theo các bên trình bày cột sắt được cắm vào tháng 8/2021 dưới sự chỉ dẫn và xác định ranh của các bên. Từ điểm M8 do ông S, bà H chỉ đến điểm M10 do bà Đ và người đại diện chỉ có chiều dài là 1,49m. Trên đoạn M8 đến M10 có một cột sắt (M8') cắm sâu xuống đất. Cột sắt M8' cách M8 do ông S, bà H chỉ là 0,34m, cách M10 do bà Đ và người đại diện chỉ là 1,15m, theo các bên trình bày cột sắt M8' được cắm vào tháng 8/2021 dưới sự chỉ dẫn và xác định ranh của các bên.

Khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định: *“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...”*

Khoản 2 Điều 176 Bộ luật dân sự quy định: *“2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.*

Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ”.

Như vậy, mặc dù cho rằng không đồng ý với cọc sắt do ông S cắm vào tháng 8/2021 thế nhưng sau khi các cọc sắt (M2', M8') được cắm bà Đ không yêu cầu ông S, bà H tháo dỡ, cũng như yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, cũng không tranh chấp về vị trí các cọc sắt khi cắm. Đồng thời theo như nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 ghi nhận thì bà Đ mặc nhiên thừa nhận hai cọc sắt là cắm tháng 8/2021 là ranh giới của hai thửa đất 94 và 96. Tại phiên tòa ông Phạm S cũng đồng ý lấy hai cọc sắt làm ranh giới giữa hai thửa đất.

Nên có đủ cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất 94 và 96 là từ cọc sắt M2' đến M8'.

[2.8] Theo nội dung yêu cầu khởi kiện bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích tranh chấp 46,3m², bao gồm các điểm M2M3M10M8 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/12/1996. Như nhận định tại mục [2.8] thì ranh giới giữa hai thửa đất là từ cọc sắt M2' đến M8'. Trong đó, phần diện tích theo chỉ dẫn của ông S, bà H theo các cọc sắt là 10,4m² bao gồm các điểm M2M2'M8'M8; phần diện tích theo chỉ dẫn của bà Đ và người đại diện theo các cọc sắt là 35,9m² bao gồm các điểm M2'M3M10M8'. Từ đó, có đủ cơ sở xác định diện tích đất 10,4m² bao gồm các điểm M2M2'M8'M8 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

[3] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử bà Đ là nguyên đơn, có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đã chi số tiền 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ được chấp nhận một phần nên cần buộc ông S, bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản đối với phần bà Đ được chấp nhận là $(10,4 : 46,3) \times 100 = 22 \%$, tương đương số tiền $22\% \times 3.000.000 \text{ đồng} = 660.000 \text{ đồng}$. Bà Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản đối với phần không được chấp nhận là $(35,9 : 46,3) \times 100 = 78 \%$, tương đương số tiền $78\% \times 3.000.000 \text{ đồng} = 2.340.000 \text{ đồng}$. Nên cần buộc ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Hồng Đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản số tiền 660.000 đồng mà bà Đ đã chi.

Đối với chi phí đo đạc quyền sử dụng đất tranh chấp, đây là nghĩa vụ cung cấp chứng cứ của nguyên đơn nên bà Đ tự chịu.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đối với việc giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận một phần nên cần buộc ông S, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần bà Đ được chấp nhận là (0,45m

+ 0,34m): $2 \times 60.000.000 \text{ đồng} = 23.700.000 \text{ đồng}$. Án phí bà H, ông S phải chịu là $5\% \times 23.700.000 \text{ đồng} = 1.185.000 \text{ đồng}$.

Bà Đ là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn nộp án phí, nên phải chịu án phí theo quy định. Bà Đ phải chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận là (1,58m + 1,15m): $2 \times 60.000.000 \text{ đồng} = 81.900.000 \text{ đồng}$. Án phí bà Đ phải chịu là $5\% \times 81.900.000 \text{ đồng} = 4.095.000 \text{ đồng}$.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự, người đại diện của đương sự đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 203, 244, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 163, 164, 166, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 24 Điều 3; các Điều 12; Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

Khoản 1, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

1. 1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng Đ về việc yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/12/1996 và Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 607384 đứng tên bà Phan Thị Bích H do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 02/7/2012.

1.2 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng Đ về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp thuộc Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/12/1996.

- Công nhận phần diện tích 10,4m², theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo vẽ ngày 27/4/2022 và Mảnh chính lý thửa đất ngày 05/9/2022 thể hiện bởi các điểm M2M2'M8'M8 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/12/1996.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng Đ về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp 35,9m² theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đo vẽ ngày 27/4/2022 và Mảnh chính lý thửa đất ngày 05/9/2022 thể hiện bởi các điểm M2'M3M10M8' thuộc Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 130026 đứng tên Phạm Thị Hồng Đ do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 28/12/1996.

(Kèm theo sơ đồ).

2. Về chi phí tố tụng:

- Bà Phạm Thị Hồng Đ phải chịu 2.340.000 đồng (*Hai triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà Đ đã chi đủ.

- Ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H phải chịu 660.000 đồng (*Sáu trăm sáu mươi ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Số tiền này bà Đ đã chi cho nên buộc ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Hồng Đ số tiền 660.000 đồng (*Sáu trăm sáu mươi ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Hồng Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H chậm thực hiện nghĩa vụ, thì ông S, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Hồng Đ phải chịu 4.095.000 đồng (*Bốn triệu không trăm chín mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐL theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009142 ngày 16/02/2022. Bà Đ còn phải nộp 3.795.000 đồng (*Ba triệu bảy trăm chín mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

- Ông Phạm S, bà Phan Thị Bích H phải chịu 1.185.000 đồng (*Một triệu một trăm tám mươi lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự, người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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:

- VKSND huyện ĐL;
- Các đương sự;
- C.C. THA.DS huyện ĐL;
- Lưu HS, án văn.

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

Trần Đình Trường

