

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUYỀN QUANG
TỈNH TUYỀN QUANG**

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

Bản án số: 99/2024/DS-ST

Ngày 21-9-2024

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 THÀNH PHỐ TUYỀN QUANG, TỈNH TUYỀN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lý Thị Nhân.

2. Bà Lê Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Kim Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuyền Quang, tỉnh Tuyền Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyền Quang, tỉnh Tuyền Quang tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hoàng A** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Tuyền Quang, tỉnh Tuyền Quang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2023/TLST-DS, ngày 28 tháng 11 năm 2023, về việc *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2024/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 8 năm 2024. Quyết định hoãn phiên tòa số: 78/2024/QĐST-DS, ngày 14 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Cao Thị Bích T**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: **Số nhà E, tổ dân phố A, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyền Quang** - Có mặt.

Bị đơn: Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyền Quang** - Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: - Bà **Hà Thị N1**, sinh năm 1939.

Địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyền Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Tạ Ngọc M**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyền Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Tạ Ngọc L**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyền Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Tạ Ngọc M1**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Tạ Ngọc S**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Tạ Ngọc H**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: **Tổ dân phố F, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bà **Tạ Thị Thu T1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bà **Tạ Thị Thu D**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: **Tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hà Giang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Ông **Cao Ngọc D1**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bà **Cao Thị Kim O**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: **Số nhà A CT2B khu đô thị T xã T huyện Đ thành phố Hà Nội** - Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Cao Thị Bích T** trình bày tại Đơn khởi kiện; Bản tự khai; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa:

Tôi được bố mẹ để tôi là ông **Cao Xuân T2** và bà **Nguyễn Thị H1** cho 1 thửa đất có diện tích 187,4m², thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 89, địa chỉ thửa đất **thôn T, xã A, huyện Y (nay là tổ dân phố I, phường A, thành phố T), tỉnh Tuyên Quang**, đất đã được **UBND thành phố T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN: 427010 vào Sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CH 002536/AT, ngày 06/9/2013 đứng tên tôi **Cao Thị Bích T**. Năm 2010, tôi mua thêm của bà **Hà Thị N1** một diện tích đất giáp ranh với đất nhà tôi có chiều dài 13m, chiều rộng 8,8m thuộc một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, **xã A, huyện Y (nay là tổ dân phố I, phường A, thành phố T), tỉnh Tuyên Quang** ghép vào với thửa đất mà bố mẹ đã cho tôi để có diện tích đất như hiện nay. Khi mua có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy xác nhận mua bán đất giữa hai bên gia đình, có xác nhận của tổ dân phố. Năm 2010, tôi xây móng và tường rào bằng gạch xi cao khoảng 60cm, bao quanh diện tích đất của tôi được bố mẹ cho và đất tôi mua thêm của bà **Hà Thị N1**, chiều dài xây giáp đến đường dân sinh của thôn thì bà **Phạm Thị N** là người giáp đất bên trái phía đất của tôi có trình bày là đất của nhà bà **N** bố mẹ cho ở phía sau đất nhà bà **N1** không có đường đi ra đường dân sinh được, nên bà **N** xin tôi cho nhà bà **N** đi nhờ qua đất của tôi ra đường (lúc này chỉ là đường đất nhỏ đi vào xóm). Do là bạn học cùng với bà **N** và thấy hoàn cảnh nhà bà **N** không có đường đi ra ngoài, nên tôi cho bà **N** đi nhờ qua đất phía trước nhà tôi để đi ra

đường thôn cho đến năm 2022 không có tranh chấp gì với ai. Đến khoảng năm 2019 bà N mua thêm đất cũng của nhà bà Hà Thị N1 ở phía trước đất của bà N để ghép lại thành diện tích đất của bà N có chiều rộng khoảng 13 mét giáp đường thôn như hiện nay bà N đang sử dụng. Khoảng năm 2020, khi Nhà nước mở rộng đường và đổ bê tông xi măng thì đất nhà tôi và đất nhà bà N đều giáp đường bê tông thôn, nên đất nhà bà N rộng khoảng 13 mét có thể đi thẳng ra đường bê tông thôn mà không phải đi nhờ qua đất nhà tôi nữa. Năm 2022, gia đình tôi có nhu cầu xây nhà, nên xây tường rào bao quanh đất nhà tôi cao lên, tôi có báo cho bà N biết thì bà N không cho tôi xây mà cho rằng đây là đất của gia đình bà N, nên xảy ra tranh chấp. Sự việc tranh chấp tôi đến gặp Tổ trưởng tổ dân phố I, phường A, thành phố T báo cáo về việc gia đình tôi có nhu cầu xây tường rào bao quanh đất nhà tôi cao lên, đồng thời tôi cũng mời anh Tạ Ngọc M, anh Tạ Ngọc L là con trai bà Hà Thị N1 đã chuyển nhượng đất cho tôi đến xác định diện tích đất giáp ranh phía bên tay trái đất phía giáp với nhà bà N để tôi xây tường rào; anh M và anh L đều xác nhận đất của tôi mua của bà N1 phía giáp ranh với nhà bà N chạy thẳng ra đường bê tông thôn là đúng sự thật. Ngày 16/12/2022, tôi tiến hành xây chõng tường thêm cao lên trên nền móng tường rào cũ của tôi đã xây năm 2010, thì bà N không nhất trí cho tôi xây phần đất phía trước giáp đường bê tông thôn mà năm 2010 bà N đã mượn của tôi để làm đường đi ra đường thôn, nên xảy ra tranh chấp. Tôi làm đơn gửi UBND phường A, thành phố T giải quyết, hoà giải cho hai bên, nhưng không thành, nên tôi viết đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay tôi (T) đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết xác định ranh giới quyền sử dụng diện tích đất trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang là của tôi đã nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị N1 và tôi có quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất này như Mạnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T biên tập theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tôi đã tạm ứng chi trả xong là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng). Ngoài ra tôi không tranh chấp gì về tài sản gắn liền với đất có tranh chấp và không yêu cầu giải quyết nội dung gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị N trình bày tại Bản tự khai; Biên bản hòa giải và tại phiên tòa: Ngày 30/9/2019 tôi có mua của bà Hà Thị N1 ở tổ I, phường A, thành phố T một phần của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 240m² - Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, giá 120.000.000 đồng. Khi mua đất của bà N1, có các con bà N1 là anh M1, anh S, anh H, anh M cùng chứng kiến việc mua bán, tôi đã giao cho bà N1 đủ số tiền trên. Khi mua của bà N1, tôi và bà N1 đều không chỉ mốc giới, ranh giới cụ thể tại thực địa mà chỉ mua trên cơ sở số đất còn lại sau khi bà N1 đã bán cho người khác của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, để bà N1 bán cho tôi diện tích 240m² còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1. Con trai bà N1 là anh M là người viết giấy tờ chuyển nhượng đất cho tôi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong, tôi và gia đình bà N1 có lên Phòng C tỉnh Tuyên Quang để làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng do chồng bà N1 đã chết trước và việc chia thừa kế

chưa xong, nên chưa thực hiện được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho tôi được. Tôi có biết năm 2010 bà T mua đất của bà N1, nhưng cụ thể diện tích đất như thế nào tôi không biết. Tôi có biết việc bà T thuê thợ xây bờ rào cao lên, nhưng lại xây sang phần đất bà N1 đã chuyển nhượng cho tôi năm 2019, nên tôi không nhất trí do vậy xảy ra tranh chấp. Hiện nay trên đất tôi mua của bà N1, tôi chỉ trồng rau, trồng hoa mà không làm đường đi, đường đi từ nhà tôi ra đường bê tông thôn thì tôi vẫn đi qua phía trước đất nhà bà T như từ trước khi mua đất của bà N1 vì đất làm đường đi này là của bà N1 đã chuyển nhượng cho tôi từ năm 2019.

Tại phiên toà hôm nay tôi vẫn xác định đất nhà tôi cạnh chiều dài phía bên tay phải giáp ranh giới tường rào bà T đã xây năm 2010, chiều dài phía bên tay trái và chiều rộng phía sau giáp ranh giới đất nhà anh Q, chiều rộng phía trước giáp đường bê tông thôn. Việc bà T cho rằng tôi mượn đất nhà bà T để đi nhờ ra đường bê tông thôn là không đúng sự thật, vì đất làm đường đi này tôi đã nhận chuyển nhượng của bà N1 từ năm 2019, nên tôi không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N1 trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án: Năm 2010, tôi có bán cho bà Cao Thị Bích T diện tích đất có chiều dài 13 mét, chiều rộng khoảng 8,8 mét; ngoài bán đất cho bà T thì tôi còn bán đất cho anh D1 và chị O là anh chị của bà T. Tôi chỉ nhớ giá bán cho cả 3 người là 60.000.000 đồng. Bà T mua đất của tôi để ghép lại với đất của bố mẹ đẻ bà T đã cho bà T từ trước đó. Năm 2010, sau khi nhận chuyển nhượng đất của tôi, bà T có xây gạch bao quanh đất thì bà Phạm Thị N có nói xin bà T đi nhờ phía trước đất của bà T giáp đường thôn để đi vào nhà bà N, bà T nhất trí xây gạch bao quanh bằng mặt đất. Bà T sử dụng diện tích đất đã mua của tôi không ai có tranh chấp gì cho đến khi bà T và bà N có tranh chấp. Năm 2019, bà N nhiều lần sang hỏi tôi để mua diện tích đất phía trước nhà bà N giáp đường thôn, tôi nhất trí chuyển nhượng cho bà N, diện tích đất chuyển nhượng cho bà N đã được cắm mốc, 1 mặt giáp đường thôn, bên trái là nhà bà H2, bên phải là đất nhà bà T. Việc bà N nhận chuyển nhượng đất của gia đình tôi bị thiếu diện tích so với giấy tờ mua bán là do khi mua bán không tiến hành đo đạc mà chỉ chuyển nhượng trên diện tích còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình tôi. Tôi xác định diện tích đất gia đình tôi bán cho bà T là đúng theo diện tích đất mà bà T đã xây tường rào bằng gạch làm ranh giới từ năm 2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Ngọc L trình bày tại Biên bản tự khai, Biên bản hoà giải: Tôi xác định diện tích đất mà bà T và bà N đang tranh chấp có nguồn gốc là của bố mẹ tôi có từ trước năm 1945. Đến năm 1978, hợp tác xã mở đường nội đồng qua đất nhà tôi đã chia tách ra, nên thành thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, xã A. Năm 2010, mẹ tôi có bán cho bà Cao Thị Bích T 1 phần diện tích đất thuộc thửa 257, theo diện tích mà bà T đã xây tường rào ranh giới bao xung quanh đất của bà T. Năm 2019, mẹ tôi bán cho bà N phần đất còn lại của thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, xã A. Hiện nay, gia đình tôi nhất trí làm thủ tục để chuyển nhượng cho bà T phần diện tích theo bà T đã xây tường bao quanh. Làm thủ tục chuyển nhượng cấp cho bà N phần diện tích đất còn lại (Một bên giáp ranh giới tường rào bà T đã xây năm 2010, một bên còn lại và phía sau giáp ranh giới nhà anh Phạm Hồng Q1). Nếu bà T và bà N

không giải quyết được, đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hà Thị N1 và bà Phạm Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc M trình bày tại Biên bản tự khai, Biên bản hoà giải: Bà Cao Thị Bích T được bố mẹ chia cho đất giáp với đất nhà bà Phạm Thị N. Vì không có đường đi nên bà N đã hỏi mua lại một phần diện tích đất của mẹ tôi là bà Hà Thị N1 (mẹ tôi là bà Hà Thị N1 đứng tên trên Giấy CNQSD đất). Bà T đã xây gạch làm tường rào bao quanh đất làm mốc ranh giới với đất của bà N, phía tường rào vuông góc ra đường bê tông. Từ năm 2010 đến năm 2019, bà N không có đường đi nên vẫn đi nhờ qua đất nhà tôi. Sau đó bà N có sang hỏi mẹ tôi để mua diện tích đất phía trước. Do bà N không có đường đi nên mẹ tôi nhất trí bán cho bà N diện tích đất phía trước nhà bà N để bà N có đường đi. Khi gia đình tôi bán cho bà N không đo đạc gì, nên không biết chính xác diện tích đất là bao nhiêu. Ranh giới mà gia đình tôi đã bán đất cho bà T tôi xác định đúng như bà T trình bày, phần đất của bà T giáp nhà bà N là theo tường rào bà T đã xây thẳng ra đường bê tông. Nếu bà T và bà N không giải quyết được đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hà Thị N1 và bà Phạm Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Ngọc S, anh Tạ Ngọc H, anh Tạ Ngọc M1, chị Tạ Thị Thu T1, chị Tạ Thị Thu D trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án: Các anh, chị đều xác định là con của bà Hà Thị N1. Việc gia đình bà Hà Thị N1 chuyển nhượng đất cho bà Cao Thị Bích T có chiều dài 13m, chiều rộng 8,8m, khi mua có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện trạng theo tường rào bà T đã xây năm 2010. Nếu bà T và bà N không giải quyết được đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hà Thị N1 và bà Phạm Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc D1 và bà Cao Thị Kim O trình bày có lưu trong hồ sơ vụ án: Bà Cao Thị Bích T là em gái tôi (D1, O). Tôi biết bà T đang có tranh chấp về đất đai với bà Phạm Thị N do Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết. Năm 2010, tôi có mua của bà Hà Thị N1 01 diện tích đất thuộc một phần của thửa đất 257, tờ bản đồ số 9 - địa chỉ thửa đất thôn T, xã A, huyện Y (nay là tổ dân phố I, phường A, thành phố T), tỉnh Tuyên Quang, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Hà Thị N1 đứng tên. Khi mua đất có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy xác nhận mua bán đất giữa hai bên gia đình, có xác nhận của tổ dân phố. Khi tôi (D1, O) và bà Cao Thị Bích T mua đất của bà Hà Thị N1 mỗi người một diện tích khác nhau, nhưng do là anh chị em ruột, nên bà Cao Thị Bích T có đại diện tôi lập hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Hà Thị N1. Cụ thể diện tích đất của tôi (D1) giáp với đất của bà T, đất của bà T có chiều rộng khoảng 8,8 mét, chiều dài khoảng 13 mét, đất của bà T giáp ranh với đất của bà Phạm Thị N sau này mua lại cũng của bà Hà Thị N1. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Hà Thị N1 từ năm 2010 thì tôi đã tiến hành xây nhà kiên cố để ở cho đến nay không tranh chấp đất với ai. Tôi xác định rõ phần đất đang có tranh chấp giữa bà T với bà N là phần đất nằm trong diện tích đất của bà T nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị N1 không liên quan gì đến đất, tài sản của gia đình tôi. Việc bà N mượn đất của bà T để làm đường đi và nay bà N không trả lại đất cho bà T tôi có biết. Tôi xác định rõ phần diện tích đất của bà T đã cho bà N mượn để làm

đường đi là đất của bà T không liên quan gì đến đất đai, tài sản của tôi, nên tôi không đề nghị Toà án giải quyết nội dung gì về đất đai, tài sản với bất cứ ai.

Về tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp và do **Toà án** thu thập có lưu trong hồ sơ vụ án.

Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ toàn bộ diện tích đất bà T, đất bà N đang sử dụng và diện tích đất có tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Bà T đã chi trả xong tiền xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, đã hòa giải cho các bên đương sự nhiều lần, nhưng không thành. Các đương sự đều đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, thụ lý và giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm về *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất* là đúng thẩm quyền, đúng nội dung tranh chấp. Toà án xác định tư cách đương sự, và tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng trình tự của pháp luật quy định. Các phần tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành theo đúng trình tự, đúng pháp luật tố tụng quy định. Ý thức chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; 147; 157; 158; 227; 228; 235; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 175; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số: 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.

*** Tuyên xử:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Bích T về việc *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất* với bị đơn bà Phạm Thị N.

- Bà Cao Thị Bích T được quyền sử dụng 14,4 m² đất có trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ thửa đất: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** (đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: 00475/QSDĐ, ngày 20/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, cấp đứng tên Hà Thị N1). Đất được giới tại các điểm 10, 11, 12, 10, như Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T biên tập theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Buộc bà Phạm Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích T tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng) và phải chịu lãi suất nếu chậm nộp theo quy định.

- Án phí: - Bà Phạm Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị Bích T3 không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích T toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.
- Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

[1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Bà Hà Thị N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: Đội 6, thôn T, xã A, huyện Y (nay là tổ dân phố I, phường A, thành phố T), tỉnh Tuyên Quang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00475/QSDD, do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 20/10/1995. Năm 2010, bà Hà Thị N1 có chuyển nhượng cho bà Cao Thị Bích T một diện tích đất chiều dài thửa đất 13 mét, chiều rộng 8,8 mét, giáp với đất của bà Cao Thị Bích Thủy T được bố mẹ tặng cho. Việc mua bán thể hiện qua Giấy biên nhận ngày 31/10/2010, Giấy xác nhận mua bán đất ngày 12/11/2010, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà N1, bà T đã tiến hành xây tường bằng gạch xi bao quanh diện tích đất của bà T và diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà N1. Phần phía trước của nhà bà T khi xây tường rào thì bà N mượn đất của bà T để làm đường đi từ nhà bà N đi ra đường vì khi đó gia đình bà N không có đường đi vào nhà. Năm 2019, bà N có nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị N1 phần còn lại của thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9, xã A (thể hiện qua giấy chuyển nhượng đất và hoà màu ngày 30/9/2019 và giấy biên nhận tiền). Khi bà N mua đất của bà N1, có các con bà N1 chứng kiến. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N1 với bà N các bên không chỉ mốc giới, ranh giới tại thực địa, không đo đạc mà mua bán theo diện tích đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất **đúng** tên bà N1. Sau đó, bà N và gia đình bà N1 có lên Phòng C để làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng do chồng bà N1 đã chết, thủ tục thừa kế chưa xong, nên chưa thực hiện thủ tục sang tên được. Đến năm 2022, bà T có nhu cầu xây nhà và xây tường rào cao lên trong diện tích đất của mình thì bà N không nhất trí cho bà T xây phần diện tích phía trước giáp đường bê tông là đất của bà N1 đã chuyển nhượng cho bà N từ năm 2019, nên xảy ra tranh chấp, bà T có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã A, thành phố T giải quyết, nhưng không thành. Bà T có đơn khởi kiện bà N ra Tòa án giải quyết để xác định ranh giới đất của bà T. Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, khi thụ lý giải quyết vụ án Tòa án xác định đây là vụ án *Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, theo Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

[2] Xét thấy Giấy CNQSD đất số: 00475/QSDD cấp cho bà Hà Thị N1, địa chỉ: Đ, thôn T, xã A, huyện Y (nay là tổ dân phố I, phường A, thành phố T), tỉnh Tuyên Quang do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp ngày 20/10/1995 là đúng quy định pháp luật. Việc gia đình bà Hà Thị N1 chuyển nhượng cho bà Cao Thị Bích T diện tích đất chiều dài 13 mét, chiều rộng 8,8 mét vào năm 2010, các bên đều thừa nhận và bà T đã sử dụng từ

năm 2010 đến nay không có tranh chấp gì. Bà **T** xác định ranh giới hiện trạng thửa đất bà đang sử dụng theo mảnh trích đo hiện trạng thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 12, 11, 1 là phù hợp với thực tế sử dụng.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà **Hà Thị N1** và bà **Phạm Thị N** năm 2019 phần diện tích đất thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 9, diện tích 240 m², tuy nhiên khi chuyển nhượng, các bên không tiến hành chỉ mốc giới và đo đạc lại thửa đất. Bà **N** xác định ranh giới hiện trạng thửa đất bà đang sử dụng theo mảnh trích đo hiện trạng thể hiện tại các điểm 10, 12, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 là phù hợp với thực tế sử dụng.

Căn cứ vào Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do **Trung tâm K** lập theo kết quả thẩm định ngày 08/7/2024, phần đất có tranh chấp có diện tích 14,4 m², ranh giới thể hiện tại các điểm 10, 11, 12, 10 là thuộc thửa đất của bà **T** đã nhận chuyển nhượng của bà **N1** và đang thực tế sử dụng. Bà **N** không có đủ chứng cứ chứng minh phần diện tích đất có tranh chấp theo quy định.

Như vậy, có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Cao Thị Bích T**: Xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất của bà **Cao Thị Bích T** được thể hiện bởi các điểm 1, 2, 3, 12, 11, 1, diện tích 254,8m² (cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới theo Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do **Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** biên tập theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ). Bà **Cao Thị Bích T4** được xây tường cao trên phần diện tích đất trên và lấy lại đất phần đất đi ra đường bê tông thôn mà gia đình nhà bà **Phạm Thị N** đang sử dụng.

[3] Đối với nội dung yêu cầu giải quyết của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hà Thị N1**, ông **Tạ Ngọc L**, ông **Tạ Ngọc M**, ông **Tạ Ngọc S**, ông **Tạ Ngọc H**, ông **Tạ Ngọc M1**, ông **Tạ Thị Thu T1**, bà **Tạ Thị Thu D** đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **Hà Thị N1** và bà **Phạm Thị N**. Xét thấy việc chuyển nhượng các bên đã được thực hiện, việc tranh chấp giữa bà **T4** và bà **N** không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng giữa bà **N1** và bà **N**, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết trong cùng vụ án này. Nếu có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **N1** với bà **N** thì người có quyền khởi kiện sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **D1**, bà **O** không có đề nghị giải quyết nội dung gì, nên không xem xét, giải quyết theo pháp luật.

[4] Về tài sản trên đất có tranh chấp: Các đương sự đều xác định không có, nên không xem xét giải quyết.

[5] Khoản tiền 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng) chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ bà **T4** đã chi trả xong. Xét thấy bà **T4** yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ là có căn cứ theo pháp luật, nên bà **N** có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà **T4** toàn bộ số này và phải chịu lãi nếu chậm trả là có căn cứ theo quy định tại Điều 157; 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Về án phí: - Bà **N** phải nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Bà T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà T4 toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo quy định của pháp luật.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; 147; 157; 158; 227; 228; 235; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 175; 357 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số: 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.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Bích T về việc *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất* với bị đơn bà Phạm Thị N.

2. Bà Cao Thị Bích T được quyền sử dụng 14,4m² đất có trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ thửa đất: **Tổ dân phố I, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang** (đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: 00475/QSDD, ngày 20/10/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang cấp, đứng tên Hà Thị N1). Đất được giới tại các điểm 10, 11, 12, 10, (trong đó điểm 10 đến 11 là 5,47m, điểm 11 đến 12 là 6,61m, điểm 12 đến 10 là 5,74m); điểm 10 đến điểm 12 điểm 3 là ranh giới đất của bà Cao Thị Bích T với đất của bà Phạm Thị N, như Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất do Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T biên tập ngày 29/8/2024 kèm theo bản án này.

3. Buộc bà Phạm Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích T tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 9.587.430 đồng (Chín triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Khoản tiền phải hoàn trả lại trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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.

4. Án phí: - Bà Phạm Thị N phải nộp 300.0000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị Bích T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Cao Thị Bích T toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 000000811475, ngày 28 tháng 11 năm 2023, Mã thông báo: Q1VD7M5H7T, ký bởi Công ty cổ phần T5.

5. Quyền kháng cáo: - Bà Cao Thị Bích T và bà Phạm Thị N được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Bà Hà Thị N1, ông Tạ Ngọc L, ông Tạ Ngọc M, ông Tạ Ngọc S, ông Tạ Ngọc H, ông Tạ Ngọc M1, bà Tạ Thị Thu T1, bà Tạ Thị Thu D, ông Cao Ngọc D1 và bà Cao Thị Kim O được

quyền kháng cáo phần có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình của bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

6. Bản án này 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:

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND TP. Tuyên Quang;
- Chi cục THADS TP. Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu TAND TP. Tuyên Quang.

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

Trần Anh Tuấn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Anh Tuấn

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Anh Tuấn

