

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số 26/2022/DS-ST
Ngày 16 tháng 8 năm 2022
V/v “*tranh chấp QSD đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Văn Được và ông Vũ Văn Diệm

Thư ký phiên tòa: ông Bùi Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Huê - Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị T**, sinh năm: 1972; địa chỉ nơi cư trú: khu phố Phước Tân, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Bà Tuyết ủy quyền cho bà Đào Thị Ngoan tham gia tố tụng (có)

Bị đơn: Bà **Vũ Thị T**, sinh năm 1983 và ông **Doãn Đình N**, sinh năm 1981; cùng địa chỉ nơi cư trú: khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Hồ Phương Bình – luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài; địa chỉ: Đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật ông Lê Trường Sơn – chức vụ chủ tịch ủy quyền cho ông Phạm Ngọc Hùng tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số 567/UBND - NC ngày 12 tháng 4 năm 2019 (có đơn xin vắng)

2/ Ông Lê Văn Tùng, sinh năm 1975; trú tại: khu phố Tân Trà, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng)

3/ Bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1938; trú tại: khu phố Tân Trà, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn- bà Đào Thị Ngoan- trình bày:

Ngày 13/3/2012, bà Lê Thị Tuyết được mẹ là hộ bà Nguyễn Thị Huyền lập hợp đồng tặng cho diện tích đất có diện tích 15m ngang x 45m dài = 675.4m², tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, số công chứng 081, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi được tặng cho, bà Tuyết đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận số BH 673402, sổ vào sổ CH 4392/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/5/2012 đứng tên bà Lê Thị Tuyết, thửa đất số 803, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 675.4m²

Do bà Tuyết chưa có nhu cầu sử dụng diện tích đất này nên vẫn để đó quản lý từ ngày đó đến nay.

Đến khoảng tháng 3 năm 2018, địa chính phường Tân Bình có xuống đất để đo đạc lại đất theo quy định chung của Đồng Xoài. Lúc này bà Tuyết mới phát hiện ra diện tích đất thực tế bị thiếu so với sổ đất. Sau đó bà Tuyết có thuê công ty đo đạc xuống xác định lại vị trí đất một lần nữa thì phần đất của tôi có chiều ngang 03m x chiều dài 06m nằm trong phần đất của nhà bà Thủy, ông Nghị tiếp giáp đất của nhà tôi hướng Nam (thửa 648). Hiện nay phần đất này đã bị gia đình bà Thủy, ông Nghị xây tường bao và đang quản lý.

Bà Tuyết nhiều lần liên hệ với gia đình bà Thủy để xem xét đất bị lấn chiếm qua, nhưng bà Thủy, ông Nghị cho rằng mua đất của ông Tùng chỉ đến đâu thì lấy đến đó, còn nếu có lấn thì trả. Nhưng các bên chỉ nói miệng và cũng không giải quyết được gì. Vì vậy bà Tuyết làm đơn yêu cầu giải quyết đến UBND phường Tân Bình xem xét và giải quyết. Tuy nhiên tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2018 các bên không thống nhất được.

Nên bà Tuyết làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài xem xét và giải quyết như sau: Buộc bà Vũ Thị Thủy và ông Nghị phải trả lại diện tích đã lấn là 17.4m² (đất nông nghiệp), tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước, có tứ cận mảnh trích đo địa chính của cơ quan chuyên môn, đã được Chi cục quản lý đất đai và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 09 tháng 4 năm 2021 như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà Tuyết và thửa đất 802 (của ông Lê Công Tài) có cạnh dài khoảng 2.92m;
- + Phía Tây giáp đường tự mở có cạnh dài khoảng 2.85m;
- + Phía Nam giáp đất ông Nghị, bà Thủy có cạnh dài khoảng 6.03m;
- + Phía Bắc giáp đất bà Tuyết có cạnh dài khoảng 6.05m.

Và buộc hộ ông Doãn Đình Nghị, bà Vũ Thị Thủy phải dỡ bỏ hàng rào có chiều cao 03m x 12m chiều dài, tường gạch tô một mặt và di dời 01 cây vú sữa hoàng kim do hộ ông Nghị, bà Thủy trồng khoảng 07 năm tuổi để trả lại hiện trạng đất trống cho bà Lê Thị Tuyết.

Bị đơn bà Vũ Thị T và ông Doãn Đình N trình bày:

Khoảng tháng 6 năm 2009 tôi có mua của anh Lê Văn Tùng thửa đất số 648 tờ bản đồ số 58 có diện tích 300,2m² với chiều dài là 50m, chiều rộng là 6m thuộc phường Tân Bình, thị xã Đồng Xoài (*nay là thành phố Đồng Xoài*) tỉnh Bình Phước. Chúng tôi đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng sang tên cho gia đình tôi là hộ ông Doãn Đình Nghị và bà Vũ Thị Thủy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 102441; sổ vào sổ cấp GCNQSD đất số H02130/QSDĐ/4744/QĐUB ngày 28/8/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, Bình Phước.

Sau khi có sổ, được chủ đất cũ là ông Lê Văn T và bà H (*mẹ ông T*) chỉ ranh đất chúng tôi đã tiến hành xây tường bao quanh thay thế hàng rào dây thép gai, lúc xây thì có sự chứng kiến của bà H (*chủ đất giáp ranh với nhà tôi lúc đó*) và không có tranh chấp gì. Từ đó đến nay chúng tôi vẫn giữ nguyên hiện trạng của đất.

Nay bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi phải trả lại diện tích lấn chiếm của bà Tuyết với diện tích 17.4m² tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cùng với việc phải di dời, tháo dỡ tài sản trên đất thì chúng tôi không đồng ý vì gia đình tôi chỉ sử dụng và quản lý đúng phần đất mà gia đình tôi đã mua mà không lấn chiếm gì của ai.

Người đại diện theo ủy quyền của có quyền nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài – ông Phạm Ngọc H - trình bày:

Tôi là người được UBND thành phố Đồng Xoài ủy quyền để tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp “*quyền sử dụng đất*” theo yêu cầu nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết buộc bà Vũ Thị Thủy và ông Doãn Đình N phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 17.4m² (đất nông nghiệp) tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Tôi có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc diện tích đất bà T đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 673402, sổ vào sổ cấp GCN: CH 4392/QSDĐ ngày 21/5/2012 cho bà Lê Thị T.

Và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 102441, sổ vào sổ cấp GCN QSD Đ: H 02130/QSDĐ/4749/QĐUB ngày 28/8/2009 Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Đồng Xoài cấp cho hộ ông Doãn Đình N và bà Vũ Thị T.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 673402, sổ vào sổ cấp GCN: CH 4392/QSDĐ ngày 21/5/2012 cho bà Lê Thị Tuyết và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 102441, sổ vào sổ cấp GCN QSD Đ: H 02130/QSDĐ/4749/QĐUB ngày 28/8/2009 cho hộ ông Doãn Đình Nghị và bà Vũ Thị T là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và quy định của pháp luật và cho đến nay không có bất kỳ sự khiếu nại nào của bà T và hộ ông N, bà T.

Nay nguyên đơn bà T khởi kiện buộc ông N, bà T phải trả phần diện tích đất như trên là do sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đương sự sử dụng đã tự ý thay đổi hiện trạng, ranh giới đất mới dẫn đến tranh chấp. Do vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:

Năm 2008, mẹ tôi là bà Nguyễn Thị H có cho tôi thừa đất có diện tích chiều ngang 6m x dài 50m = tổng diện tích đất là 300m² (trong đó có 50m² đất ở) nằm trong thửa đất số 269, tờ bản đồ 58 với tổng diện tích là 10633,4m² được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 4553/QSDĐ/4925/QĐUB ngày 13 tháng 12 năm 2011 cho mẹ tôi bà Nguyễn Thị H.

Sau khi được mẹ cho đất, tôi làm thủ tục tách sổ sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1 ngày 713143, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2752/QĐ – UB ngày 21 tháng 5 năm 2008 đứng tên tôi ông Lê Văn T với diện tích là 300.2m², trong đó có 50m² đất thổ cư và được tách ra thành thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 (cụ thể ngang trước sau đều 60 x chiều dài 50m).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất, cùng năm 2008 tôi xây nhà ở thửa đất trên (nhà cấp 4, có diện tích ngang 60 x chiều dài khoảng 15m) mà không xây hàng rào, cổng.

Đến tháng 7 năm 2009, tôi không sử dụng đất trên nữa mà chuyển nhượng lại cho hộ ông Doãn Đình N và bà Vũ Thị T cả nhà và toàn bộ 300.2m² diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Tân Bình, theo đó hộ ông N - bà T cũng đã làm thủ tục sang tên cho ông N, bà T, giữa tôi và ông N, bà T không có tranh chấp gì đối với thửa đất trên.

Sau khi cho tôi đất, đến năm 2012, mẹ tôi có cho một phần diện tích đất phía sau cho chị gái tôi là bà Lê Thị T, theo tôi được biết thì mẹ tôi cho chị T phần đất phía sau có chiều ngang theo mặt đường đất (nay là đường bê tông, đường này do mẹ tôi tự mở có chiều ngang 4m, chiều dài khoảng hơn 100m) là 15m x chiều dài hết thửa đất của mẹ tôi là 45m. Việc mẹ tôi cho chị Tuyết đất được cả gia đình tôi thống nhất và không có tranh chấp, khiếu nại gì. Sau khi được mẹ cho đất, chị T cũng đã làm thủ tục tách sổ sang tên cho chị T.

Mãi sau này, tôi được biết chị Lê Thị T đang trang chấp đất với hộ ông N và bà T, hiện vụ án đang được Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài thụ lý giải quyết theo quy định, theo đó Tòa án triệu tập tôi lên làm việc.

Khi tôi biết tranh chấp giữa chị tôi và bà T, ông Nghị tôi có ghé lại hôm Tòa án xuống đo đạc thì tôi thấy sau khi mua nhà, đất của tôi hộ ông n, bà T đã sửa lại nhà, xây thêm phần phía sau, làm cổng và hàng rào bao quanh hết đất.

Việc tranh chấp giữa chị tôi là bà T và ông N và bà T thì tôi có ý kiến như sau: Do thửa đất mà tôi chuyển nhượng lại cho ông N - bà T là được mẹ tôi tặng cho, khi tôi làm thủ tục sang tên cho tôi thì địa chính không xuống thực địa để đo ranh giới, cắm mốc, tuy nhiên, việc mẹ tôi cho đất đã xác định được chiều dài, chiều ngang, diện tích thửa đất và đã được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tôi. Khi tôi chuyển nhượng lại cho ông N- bà T là chuyển nhượng lại nguyên thửa cũng với chiều dài, chiều ngang, diện tích mà tôi đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng, sang tên tôi và ông N cũng tiến hành trên

giấy tờ, khi sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tôi qua ông N là do ông Nghị tự đi làm và cũng không tiến hành cắm mốc, xác định ranh giới.

Sau khi nhận chuyển nhượng, hộ ông N sửa nhà, xây hàng rào là như thế nào tôi không biết và có xây lấn qua đất của chị tôi không thì tôi cũng không biết vì khi tôi chuyển nhượng cho ông T, bà N xung quanh đều là đất trống và không có việc xác định ranh giới, cắm mốc đối với các thửa đất liền kề. Do vậy, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, tôi không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2008, tôi có cho con tôi Lê Văn T một diện tích đất ngang 6m x dài 50m = tổng diện tích đất là 300m² (có 50m² đất ở) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01656/QSDĐ/3939/QĐUB ngày 14/7/2008, sau cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 653698, đất thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 58, diện tích đất là 10.633,4m² (trong đó có 270m² đất ODT) do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 13/12/2011 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị H. Đất tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước.

Sau khi cho đất xong con trai tôi là T có xây một căn nhà cấp 4 trên đất, bên hông đất cho con tôi có chừa lại 04m ngang để làm lối đi ra phía sau đất của tôi.

Sau đó con tôi là T không sử dụng đất trên nữa mà chuyển nhượng cho ông N và bà T nhưng họ chưa ở đây.

Sau đó tôi có thấy thợ xây tiến hành xây tường rào cho chú N mà không có chú N ở đó và tôi có ra sau đất của tôi nói thợ xây của chú N phải xem đúng đất chú N đến đâu xây tới đó chứ xây qua đất tôi là không được, lúc này thợ xây bảo tôi chủ đất chỉ đất đến đâu tôi xây đến đó chứ chúng tôi không biết được. Trong quá trình xây tường rào chú Nghị không nói gì đến gia đình tôi.

Tôi khẳng định tôi không có chỉ đất gì cho ông N xây dựng hàng rào mà do hộ ông N tự ý thuê thợ xuống đất xây mà không nói gì với gia đình tôi.

Trên đây là nội dung tôi đã trình bày là đúng sự thật, rất mong quý Tòa án xem xét giải quyết vụ việc cho bà T theo quy định pháp luật. Do tôi tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn nên tôi không thể lên tòa án để làm việc được. Vì vậy tôi xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại các phiên tòa khi đưa vụ án ra xét xử. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì khác.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ các quy định của thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Căn cứ và các Điều 166; 175; 176 và Điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 166 và 203 của Luật đất đai;

Đề nghị, HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc buộc hộ ông Doãn Đình N, bà Vũ Thị T phải trả lại cho bà Tuyết diện tích đất lấn chiếm là

17.4 m² theo kết quả đo đạc ngày 11/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai, được thẩm tra bởi Sở tài nguyên và môi trường ngày 9/4/2021.

Buộc hộ ông Doãn Đình Nghị, bà Vũ Thị T phải dỡ bỏ hàng rào có chiều cao 03 m x 12 dài, tường gạch tô một mặt và di dời 01 cây vú sữa hoàng kim do ông Nghị trồng khoảng 07 năm tuổi để trả lại hiện trạng đất trống cho bà Tuyết.

Về án phí, lệ phí: đề nghị xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn và của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn là hộ ông Doãn Đình N và bà Vũ Thị T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 17.4 m², do vậy, đây là vụ án dân sự về “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Bị đơn ông Nghị, bà Thủy có cùng hộ khẩu thường trú cũng như đang cùng sinh sống tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; ông Tùng, bà Huyền và bị đơn bà Thủy có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc như sau:

Đối với thửa đất của nguyên đơn – bà Lê Thị T – được bà Nguyễn Thị H tặng cho vào năm 2012, cụ thể: bà H đã tặng cho bà T diện tích 675,4m² thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 58 với tổng diện tích đất là 10633,4 m², tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã (*nay là thành phố*) Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành là BH 653698 và số vào sổ cấp GCN là CH 04553/QSĐĐ/4925/QĐUB ngày 13 tháng 12 năm 2011 cho hộ Nguyễn Thị Huyền (*bút lục 114*)

Nhận tặng cho từ bà H theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 13 tháng 3 năm 2012 (*từ bút lục 51 đến 53*), theo đó, bà Tuyết làm thủ tục tách sổ, sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số ban hành là BH 673402, ngày 21 tháng 5 năm 2015 cho bà Lê Thị Tuyết với diện tích là 675,4m² thuộc thửa đất số 803, tờ bản đồ số 58 (*bút lục 47a*).

Đối với thửa đất của bị đơn – bà Vũ Thị T và ông Doãn Đình N – cũng thuộc một phần trong thửa đất số 269, tờ bản đồ số 58 với tổng diện tích đất là 10633,4m², tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành là BH 653698, sổ vào sổ cấp GCN là CH/4553/QSĐĐ/4925/QĐUB ngày 13 tháng 12 năm 2011 cho hộ bà Nguyễn Thị H. Sau khi được bà H tặng cho quyền sử dụng đất, ông Tùng làm thủ tục tách sổ, sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AL 713143, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số 2752/QĐ – UB ngày 21 tháng 5 năm 2008 đứng tên ông Lê Văn Tùng với diện tích là 300.2m², trong đó có 50m² đất thổ cư và được tách ra thành thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 (*bút lục 45*); cùng năm 2008 ông Tùng xây nhà ở thửa đất trên, nhà cấp 4, có diện tích ngang 60 x chiều dài khoảng 15m, không xây hàng rào, cổng.

Tháng 7 năm 2009, do không có nhu cầu sử dụng đất trên nữa, ông Tùng đã chuyển nhượng cho lại cho hộ ông Doãn Đình N và bà Vũ Thị T, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước vào ngày 16 tháng 7 năm 2009 (*bút lục 34,35*), theo đó hộ ông Nghị, bà T làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AO 102441, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất là HO2130/QSĐĐ/4749/QĐUB ngày 28 tháng 8 năm 2009 đứng tên hộ ông Doãn Đình Nghị, bà Vũ Thị Thủy với diện tích là 300,2m², trong đó có 50m² đất thổ cư cho thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 (*bút lục 46*); đến ngày 28 tháng 5 năm 2018 hộ ông Nghị, bà Thủy đã chuyển mục đích sử dụng đối với 150m² từ đất trong cây lâu năm lên thành đất ở đô thị (*bút lục 33*).

Như vậy, diện tích đất tranh chấp được các bên đương sự cùng xác nhận có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 269, tờ bản đồ số 58 với tổng diện tích đất là 10633,4m² tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 4553/QSĐĐ/4925/QĐUB ngày 13 tháng 12 năm 2011 cho hộ bà Nguyễn Thị H.

Sau khi nhận tặng cho từ mẹ, bà T tiến hành làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất song do chưa có nhu cầu sử dụng thửa đất trên, vì vậy, mãi đến năm 2018 bà mới phát hiện ra một phần diện tích đất của mình bị thiếu và

cho rằng hộ ông Nghị, bà T lấn chiếm nên bà khởi kiện buộc hộ ông N, bà T trả lại diện tích đất là 17,4m²

Qua lời trình bày của các đương sự thì cả nguyên đơn bà Tuyết và bị đơn hộ ông Nghị, bà T khi làm thủ tục tách sổ, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không tiến hành thủ tục bàn giao đất trên thực địa, không mời cơ quan có chuyên môn đo đạc, xác định ranh giới, cắm mốc diện tích đất theo quy định.

Quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa, hộ ông N thừa nhận: hộ ông N, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T là nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất số 648, tờ bản đồ 58, với diện tích 300,2m², khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà cấp 4, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hộ ông Nghị, bà Thủy đã giao đủ tiền cho ông Tùng, ông T đã giao nhà đất cho hộ ông T, bà N, việc bàn giao nhà, đất chỉ có ông T chỉ ranh bằng cách kéo thước dây và ông N, bà T nhận nhà, đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, hộ ông N, bà T tiến hành làm thủ tục sang tên trên GCN quyền sử dụng đất đồng thời tiến hành sửa nhà, xây hàng rào bao quanh đất. Khi xây hàng rào, hộ ông N cho rằng có bà H có ra xác định ranh giới, chỉ mốc cho ông xây, song theo lời trình bày của bà H thì bà chỉ ra coi mà không chỉ ranh giới, mốc cho hộ ông Nghị, như vậy, từ lời trình bày của ông N thì cả khi nhận chuyển nhượng và khi xây hàng rào hộ ông N đều không mời cơ quan có chuyên môn để xác định cụ thể, chính xác mốc, ranh giới, hiện trạng của thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 mà hộ ông N đã nhận chuyển nhượng.

Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và hộ ông N, bà Thủy thì: tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tùng thể hiện rõ diện tích là 300.2m², trong đó có 31.5m² nằm trong hành lang lộ giới đường đất – *tức diện tích được sử dụng còn $300.2m^2 - 31.5m^2 = 268.7m^2$* - cùng bản đồ thửa đất với tỷ lệ 1/500 thể hiện rõ tứ cận, chiều dài các cạnh, theo đó thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 có chiều ngang trước và sau là 6.0m, chiều dài hai cạnh bên là 50.0m, hành lang lộ giới từ tim đường vào là 6.5m và như lời trình bày của ông Tùng và hộ ông Nghị thì khi chuyển nhượng là chuyển nhượng nguyên thửa theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Trong khi đó theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài đã cấp cho bà Lê Thị T thì thửa đất số 803 có diện tích 675,4m² và chiều dài cạnh ngang tiếp giáp với đường tự mở - *đường bê tông trên thực tế* - là 15m.

Tuy nhiên, theo kết quả của mảnh trích đo địa chính của cơ quan chuyên môn, đã được Chi cục quản lý đất đai và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 09 tháng 4 năm 2021 (*bút lục 92, 93*) thể hiện rõ hiện trạng sử dụng của thửa đất số 803 có diện tích là 588,3m², giảm 87,1m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hơn nữa chiều dài cạnh ngang tiếp giáp với đường tự mở - *đường bê tông trên thực tế* - chỉ còn 12.14m

Cũng theo kết quả của mảnh trích đo địa chính trên (*bút lục 92, 93*) thể hiện rõ hiện trạng sử dụng của thửa đất số số 648, tờ bản đồ 58 với diện tích đã trừ đi hành

lang bảo vệ đường bộ vẫn còn $280.2m^2$ và chiều dài các cạnh của thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 có chiều ngang phía trước tiếp giáp đường nhựa hiện hữu là 6.2m, chiều ngang phía sau tiếp giáp với đất của bà T là 6.05m và dài cạnh bên tiếp giáp với đường bê tông là $43.58m + 6.5m$ nằm trong hành lang lộ giới $+ 2.85m = 52,93m$ và chiều dài cạnh tiếp giáp với thửa đất số 802 là $43.65m + 6.5m$ nằm trong hành lang lộ giới $+ 2.92m = 53,07m$, như vậy từ kết quả của mảnh trích đo trên hộ ông Nghị đã sử dụng vượt quá diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nghị, bà T và kết quả theo mảnh trích đo địa chính được Chi cục quản lý đất đai và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 09 tháng 4 năm 2021 phù hợp với lời trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài đã khẳng định: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Doãn Đ N và bà Vũ Thị T là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và quy định của pháp luật, việc các đương sự có tranh chấp với nhau là do sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đương sự sử dụng đã tự ý thay đổi hiện trạng, ranh giới đất mới dẫn đến tranh chấp; phù hợp với lời trình bày của những người có quyền nghĩa vụ liên quan ông T, bà H

Từ những phân tích trên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không là chứng cứ để xem xét, làm căn cứ giải quyết vụ án mà lấy ý chí của các bên đương sự làm làm căn cứ để xem xét giải quyết vụ án là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Về tài sản trên phần đất tranh chấp, qua kết quả thẩm định và định giá gồm có: hàng rào xây năm 2009, tường gạch tô một mặt cao 3m x dài 12m, giá trị sử dụng còn lại là 50%, thành tiền là 3.780.000 đồng và một cây vú sữa hoàng kim do ông N trồng khoảng 7 năm tuổi có giá trị hỗ trợ di dời là 338.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn có trách nhiệm trả lại phần đất lấn chiếm, xét thấy hàng rào xây bằng gạch là do hộ ông N, bà T tự ý xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm vào năm 2009, hiện còn lại 50% giá trị sử dụng và là vật kiến trúc có thể tháo dỡ mà không làm ảnh hưởng đến kết cấu cũng như ảnh hưởng đến công trình kiến trúc kiên cố khác; cây vú sữa hoàng kim có thể di dời, vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, di dời cây vú sữa trả lại hiện trạng đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ.

Tại phiên Tòa, quan điểm về việc giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về án phí, lệ phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

[3.1] Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3.2] *Về lệ phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Quá trình tiến hành tố tụng Tòa án đã tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ 03 lần cùng định giá tài sản với tổng chi phí là 8.000.000đồng. Do nguyên đơn đã tự nguyện nộp tạm ứng đủ và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận do vậy bị đơn phải chịu có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 8.000.000đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] *Về chi phí đo đạc:* Theo hợp đồng số 103/HĐ – KT (*bút lục 86*) và hóa đơn của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (*bút lục 91*) thì lệ phí đo đạc là 10.043.000đồng; Nguyên đơn đã tự nguyện nộp tạm ứng đủ và yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận do vậy bị đơn phải chịu có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 10.043.000đồng

[4] *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

** Áp dụng:* Khoản 9 điều 26; điều 35, 39; Điều 143, 147, 157, 165; Điều 227, 228; Điều 266; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 166; 175; 176 và Điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự;

Điều 100, 166 và 203 của Luật đất đai;

Pháp lệnh lệ phí án phí Tòa án số 10/2009 ngày 27/2/2009 của UBTV Quốc Hội; 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:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T

Buộc hộ ông Doãn Đình N, bà Vũ Thị T phải trả lại cho bà Lê Thị T diện tích đất lấn chiếm là 17.4 m² theo kết quả đo đạc ngày 11/3/2021 của Văn Phòng đăng ký đất đai, được thẩm tra bởi Sở tài nguyên và Môi trường ngày 9/4/2021 (kèm theo bản án) với tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất bà Tuyết và thửa đất 802 (*của ông Lê Công T*) có cạnh dài khoảng 2.92m;

+ Phía Tây giáp đường tự mở có cạnh dài khoảng 2.85m;

+ Phía Nam giáp đất ông N, bà T có cạnh dài khoảng 6.03m;

+ Phía Bắc giáp đất bà T có cạnh dài khoảng 6.05m.

Buộc hộ ông Doãn Đình N, bà Vũ Thị T phải dỡ bỏ hàng rào có chiều cao 03 m x 12 dài tường gạch và di dời 01 cây vú sữa hoàng kim do ông N trồng khoảng 07 năm tuổi để trả lại hiện trạng đất trống cho bà Tuyết.

** Về án phí và lệ phí:*

Hộ ông Doãn Đình N, bà Vũ Thị T phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)

Hộ ông Doãn Đình N, bà Vũ Thị T phải hoàn trả cho bà Lê Thị T tiền lệ phí thẩm định, định giá tài sản là 8.000.000đồng (*tám triệu đồng*) và tiền đo đạc là 10.043.000đồng (*mười triệu không trăm bốn mươi ba ngàn*)

Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000795, quyển số 0016, ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

** Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ tuyên án. Những người có quyền nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Đồng Xoài;
- Chi cục THADS thị xã Đồng Xoài;
- Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước.
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS-VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Mỹ Dung

