TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BÌNH LONG** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.**

Bản án số: 24/2024/DSST
Ngày 27 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Tùng
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Minh
1. Bà Vũ Thị Dung

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Thiên Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hùng Phong – Kiểm sát viên

Trong các ngày 25 tháng 9 năm 2024 và ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 92/2024/TLST - DS ngày 19 tháng 4 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2024/TLST - DS, ngày 30 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Điệp, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 03, khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Sơn Lâm, sinh năm 1981 (Có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa, xã Bảo Bình, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

Chổ ở hiện nay: Số 91, đường Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng Loan, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Phú Trọng, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Dương Thị Bích Dung, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, Khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng Phước, sinh năm 1995 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, Khu phố Phú Trọng, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

3.3. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Quang Lâm, trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Long (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa án, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn b*à *Trần Thị Kim Điệp và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim Điệp là ông Nguyễn Sơn Lâm trình bày*: Phần đất tranh chấp là một phần đất diện tích 421m^2 nằm trong mảnh đất có tổng diện tích 3464,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Phụng và bà Trần Thị Kim Điệp, cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019. Phần đất tranh chấp như trên có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Phụng đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1997. Ông Phụng là chồng bà Điệp. Đến năm 2011 thì phần đất như trên sang tên cho ông Phụng và bà Điệp cùng nhau đứng tên. Khi ông Phụng chết thì đến ngày 23/12/2019 bà Điệp làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019. Phần đất tranh chấp do gia đình bà Điệp sử dụng từ trước cho tới nay. Bà Điệp sử dụng một phần cất nhà ở, có chuyển nhượng cho người khác một phần, một phần làm con đường đi, còn lại là làm vườn. Kế bên phần đất của bà Điệp là phần đất của bà Nguyễn Thị Hồng Loan, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34, diện tích là 2596,9m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long cấp ngày 17/7/2023. Quá trình sử dụng đất thì phía bà Loan có hành vi sử dụng, xây dựng công trình lấn chiếm sang phần đất của bà Điệp với diện tích 421m^2, phần đất 421m^2 này không nằm trong giấy chứng nhận của bà Loan. Bà Loan khi xây cất các công trình trên đất gồm: 01 căn nhà nhà gỗ, 01 căn nhà tường, tường rào bao quanh đất, đã xây lấn sang phần đất của bà Điệp diện tích là 421m^2. Khi bà Điệp làm thủ tục chuyển một phần đất sang đất ở, tách thửa, thì mới phát hiện ra bà Loan đã lấn chiếm đất, nên các bên xảy ra tranh chấp. Phần đất diện tích 421m^2 không nằm trong giấy chứng nhận bà Loan. Năm 2023 bà Loan nhận chuyển nhượng phần đất, khi được sang tên thì trên giấy chứng nhận bà Loan không được công nhận phần đất diện tích 421m^2, phần đất 421m^2 bà Loan không có sử dụng đất ổn định lâu dài vì nhận chuyển nhượng vào năm 2023.

Người sử dụng đất trước đây trước khi chuyển nhượng cho bà Loan không có sử dụng lấn chiếm qua phần đất của bà Điệp, đến khi bà Loan nhận chuyển nhượng năm 2023 thì bà Loan mới xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của bà Điệp. Bà Loan đã biết trước phần đất diện tích 421m^2 không nằm trong giấy chứng nhận của bà Loan, không phải là phần đất bà Loan nhận chuyển nhượng hợp pháp nhưng bà Loan muốn lấy phần đất này, cho nên đã làm thủ tục xin cấp chứng nhận đối với phần đất này. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của bà Loan đã nộp ra Ủy ban nhân dân phường, nhưng vì không có căn cứ, không có cơ sở, nên cơ quan có thẩm quyền không đồng ý cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích 421m^2 cho bà Loan. Như vậy bà Loan hoàn toàn không có cơ sở, căn cứ nào để xác lập quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 421m$^{2.}$. Bà Loan xây dựng công trình trái pháp để chiếm đất của bà Điệp. Theo giấy chứng nhận phần đất của bà Loan, thì trong tổng diện tích 2596,9m^2, bà Loan được cấp diện tích đất ở là 300m^2. Vị trí 300m^2 đất ở này là sát mặt tiền đường thể hiện vị trí trong giấy chứng nhận của bà Loan. Thế nhưng công trình nhà ở bà Loan xây dựng gồm 01 căn nhà nhà gỗ, 01 căn nhà tường không nằm trong phần đất ở vị trí 300m^2 đất ở này, mà nằm vị trí khác, nằm trên phần đất tranh chấp của bà Điệp. Theo quy định hiện nay, bà Loan xây dựng bắt buộc phải xin giấy phép xây dựng và xây trên đất ở mới là hợp pháp. Căn cứ khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 quy định: "*Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định".* Như vậy, việc bà Loan xây dựng công trình trên đất không có giấy phép xây dựng là trái quy định của pháp luật về xây dựng. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà Loan. Việc bà Loan xây dựng công trình trên đất của bà Điệp, không thể hợp pháp để công nhận phần đất là thuộc về bà Loan được.

Theo nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng là tài sản hợp pháp của bà Điệp, được pháp luật công nhận cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Đất do gia đình bà Điệp sử dụng ổn định lâu dài. Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất." Khoản 1 Điều 163 Bộ luật Dân sự 2015: "Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.". Căn cứ khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015: "Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.". Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất, trong đó, có quyền: "Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.". Do vậy, phía bà Điệp khởi kiện yêu cầu bà Loan trả lại phần đất lấn chiếm là có căn cứ pháp luật.

Để bảo vệ quyền lợi chính đáng của bà Điệp, bà Điệp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng Loan phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp phần đất lấn chiếm diện tích 421m^2, thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011, cập nhật biến động ngày 23/12/2019.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng Loan trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Điệp. Vào năm 2023 bà Loan nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng Phước, một mảnh đất diện 2596,9m^2, trong đó có 300m^2 đất ở đô thị, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng Loan. Khi nhận chuyển nhượng trên đất ranh giới có hàng rào kẽm gai, bên trong có tường xây, có nhà, có công trình xây dựng trước đó, phía giáp ranh thửa đất liền kề là đất của bà Trần Thị Kim Điệp có hàng chuối. Công trình nhà, công trình phụ, sân, nhà vệ sinh và tài sản cây trồng trên đất là do bà Phước chủ đất trước đã xây dựng, từ khi nhận sang nhượng đến nay bà Loan không trồng thêm cây, không xây dựng thêm công trình nào, không thay đổi hiện trạng gì hết. Đối với diện tích đất hiện nay bà Trần Thị Kim Điệp khởi kiện cho rằng bà Loan lấn chiếm đất bà Trần Thị Kim Điệp là không có căn cứ, còn việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dung sang nhượng cho bà Phước, nay là bà Phước sang nhượng cho bà Loan, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót như thế nào thì bà Loan không biết đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đề nghị xem xét giải quyết theo thực trạng sử dụng đất.

Bà Dương Thị Bích Dung trình bày: Thời gian vào năm 1986 bà Dương Thị Bích Dung có mua của một người phụ nữ (Lâu rồi không nhớ rõ tên tuổi, địa chỉ), một mảnh đất diện tích cũng không biết bao nhiêu, mảnh đất này bà Dung đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Phước, hiện nay là bà Phước đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan đang quản lý sử dụng. Thời điểm nhận sang nhượng, đất trống sau đó bà Dung quản lý canh tác đến khi chuyển nhượng cho bà Phước. Quá trình sử dụng đất thì ranh giới giữa các thửa đất có rào cột gỗ (nọc tiêu), rào kẽm gai xung quanh phía giáp ranh với đất của bà Điệp, phía giáp đường và phía đuôi đất còn phía giáp mảnh đất của của bà Dung còn lại thì không rào. Tài sản gắn với đất, sau khi mua đất thì bà Dung có canh tác trồng Măng cụt, Điều, Chuối, Chôm chôm, hàng rào giáp ranh đất của bà Điệp hiện nay là có rào kẽm và trồng râm bụt hiện nay vẫn còn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu, có cấp đổi vào năm nào hiện nay bà Dung cũng không nhớ rõ, diện tích bao nhiêu cũng không để ý nhưng bà Dung xác định ranh giới các bên sử dụng ổn định, còn diện tích thực tế khác với diện

tích sổ được cấp như thế nào thì bà Dung không biết, diện tích dư, đủ hay thiếu thì bà Dung không có ý kiến, không tranh chấp, khi sang nhượng là bàn giao ranh mốc và ký sang nhượng theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà Phước sang nhượng cho bà Loan như thế nào thì bà Dung không biết, bà Điệp hiện nay đang tranh chấp với bà Loan như thế nào bà Dung không biết. Phần đất thực tế trước đây bà Dung canh tác dư so với giấy chứng nhận mà bà Dung được cấp và đã sang nhượng cho bà Phước, bà Phước sang nhượng cho bà Loan thì bà Dung không tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị Hồng Phước trình bày: Vào năm 2021 bà Nguyễn Thị Hồng Phước có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Bích Dung, một mảnh đất có diện tích 2596,9m^2, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, đã trả đủ tiền và nhận đất, sau đó đến năm 2023, bà Phước đã sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan toàn bộ mảnh đất diện tích 2596,9m^2, trong đó có 300m^2 đất ở đo thị, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng Loan. Quá trình sử dụng đất từ khi nhận sang nhượng trên đất bốn xung quanh có hàng rào cột gỗ, rào kẽm gai, sử dụng ổn định, trên đất có Mai, Điều, Chuối, Bưởi, Chôm chôm, Măng cụt, ngoài ra có một căn nhà xây cấp 4. sau khi nhận sang nhượng thì bà Phước sử dụng ranh giới vẫn giữ nguyên, xây hàng rào (tường), đã trừ hàng rào củ mà trước đây bà Dung và bà Điệp làm hàng ranh, sau đó chuyển mục đích sử dụng rồi mới xây dựng nhà ở như hiện nay. Sau khi xây dựng bà Phước sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan, nhận chuyển nhượng nguyên thửa, sang nhượng nguyên thửa và không tranh chấp gì. Bà Phước cũng thường xuyên quan lại mảnh đất, thấy hiện trạng mảnh đất hiện nay vẫn như trước đây bà Phước đã xây dựng, không phát sinh thêm.

Ý kiến của ông Tạ Quang Lâm là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long: Mảnh đất có diện tích 3464,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Phụng và bà Trần Thị Kim Điệp, cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019, có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Phụng được do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp ngày 10/6/1997 và cấp đổi ngày 08/6/2006. Mảnh đất có diện tích là 2596,9m^2, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long cấp ngày 17/7/2023 cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan, có nguồn gốc là của gia đình bà Dương Thị Bích Dung được do Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp ngày 21/11/1998 và cấp đổi ngày 28/12/2005, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Phước ngày 23/4/2021. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp trên, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Bình Long nay là Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc sử dụng đất của các hộ không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đề nghị Tòa án căn cứ vào quá trình sử dụng đất, hồ sơ, chứng cứ liên quan và các quy định hiện hành để xử lý vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định. Nguyên đơn bà Trần Thị Kim Điệp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng Loan phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp phần đất lấn chiếm diện tích 421m^2, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011, cập nhật biến động ngày 23/12/2019, là không đủ cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Điệp.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn của bà Trần Thị Kim Điệp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng Loan phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp phần đất lấn chiếm có diện tích 421m^2, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011, cập nhật biến động ngày 23/12/2019, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại các Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự, Điều 203 Luật đất đai. Diện tích đất 421m^2 thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước các bên tranh chấp; Căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Tại phiên tòa ông Tạ Quang Lâm và bà Dương Thị Bích Dung vắng mặt nhưng có yêu cầu xin xét xử vắng mặt; Căn cứ theo quy định tại Điều 228 của Bộ

luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông Tạ Quang Lâm và bà Dương Thị Bích Dung.

Bà Trần Thị Kim Điệp và bà Dương Thị Bích Dung đều xác định ranh hai thửa đất, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là các bên sử dụng ổn định từ trước năm 1990 đến nay, hàng rào tạm, hàng rào dâm bụt, cột gỗ, kẽm các bên sử dụng làm ranh như hiện nay, quá trình sử dụng đất các bên không đo đạc kiểm tra, khi sang nhượng cũng không đo đạc. Căn cứ theo quy định tại Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận là sự thật.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Trần Thị Kim Điệp khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng Loan phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp phần đất lấn chiếm có diện tích 421m^2, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 09/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long. Bà Nguyễn Thị Hồng Loan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Điệp, bà Loan không lấn chiếm đất của bà Điệp và đề nghị xem xét điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn.

[3.1.] Về nguồn gốc: Mảnh đất có diện tích 3464,6m^2, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Phụng và bà Trần Thị Kim Điệp, cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019, có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Phụng sử dụng từ trước năm 1990 (bà Điệp khai), được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/1997 và cấp đổi giấy chứng nhận ngày 08/6/2006. Qúa trình sử dụng đất gia đình bà Trần Thị Kim Điệp quản lý sử dụng đất từ trước những năm 1997 (năm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau đó tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận và tách thửa cho bà Mai Thị Hồng Hạnh và ông Nguyễn Hữu Dầu vào ngày 09 tháng 5 năm 2011 và cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019 nhưng không tiến hành đo đạc lại thửa đất, đến năm 2022 tiến hành đo đạc thì bà Điệp phát hiện diện tích đất sử dụng thực tế (ít hơn) bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên tiến hành khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng Loan. Mảnh đất có diện tích là 2596,9m^2, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long cấp ngày 17/7/2023 cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan, có nguồn gốc là của gia đình bà Dương Thị Bích Dung quản lý sử dụng từ những năm 1986 và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long, cấp ngày 21/11/1998 cho bà Dương Thị Bích Dung và cấp đổi ngày 28/12/2005, diện

tích đất sử dụng ổn định, các thửa giáp ranh có hàng rào cột gỗ, rào kẽm gai, cây dâm bụt tồn tại từ trước đến nay.

[3.2] Qúa trình sử dụng: Bà Trần Thị Kim Điệp và bà Dương Thị Bích Dung đều xác định ranh hai thửa đất, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là các bên sử dụng ổn định từ trước 1990 đến nay, hàng rào tạm, hàng rào dâm bụt, cột gỗ các bên sử dụng làm ranh như hiện nay, quá trình sử dụng đất các bên không đo đạc kiểm tra, khi sang nhượng cũng không đo đạc. Bà Phước sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Dung thì tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng, xây dựng công trình trên đất như hiện nay, việc xây dựng bà Điệp sống liền kề không phản đối, không ý kiến. Bà Phước tiến hành xây dựng toàn bộ đã trừ hàng rào thực địa mà các bên sử dụng từ trước đến nay, hiện tại vẫn còn, khi bà Phước xây dựng bên bà Điệp không có ý kiến, không phản đối, không thắc mắc. Sau khi xây dựng thì bà Phước sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan, kể từ khi bà Loan nhận chuyển nhượng không tiến hành xây dựng thêm gì. Xét thấy việc sử dụng đất dạng đất khai phá nên ranh đất do tự các bên sử dụng và quy ước với nhau theo tập quán canh tác từ trước đến nay nhưng khi cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân thì Cơ quan có thẩm quyền không thực hiện đo đạc theo ranh thực tế mà cấp đất cho các hộ là ranh thẳng như giấy chứng nhận hiện nay là chưa chính xác. Qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận, các bên không tiến hành đo đạc kiểm mà chuyển nhượng theo thủ tục nên cũng không phát hiện diện tích đất sử dụng không đúng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Kim Điệp và đại diện theo ủy quyền của bà Điệp không đưa ra được chứng cứ gì thêm để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ đưa ra diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sơ đồ đo đạc để đòi lại diện tích đất bà Nguyễn Thị Hồng Loan đang quản lý, sử dụng là không đủ cơ sở, theo quy định tại các Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Điệp là không có đủ căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Phụng và bà Trần Thị Kim Điệp, cập nhật biến động thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019 và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan có sai sót cần phải kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Phụng và bà Trần Thị Kim Điệp, cập nhật biến động thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan ngày 17/7/2023, để điều chỉnh diện tích 421m^2 (tranh chấp) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

- Các đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Chi phí tố tụng: Căn cứ theo quy định tại các Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Điệp không được chấp nhận nên bà Trần Thị Kim Điệp chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000đ (Ba triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo phiếu thu ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng còn dư.

[6] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Điệp không được chấp nhận nên bà Trần Thị Kim Điệp chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Điệp về việc "Yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng Loan phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp phần đất lấn chiếm có diện tích 421m^2, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 09/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Phụng và bà Trần Thị Kim Điệp, cập nhật biến động thừa kế cho bà Trần Thị Kim Điệp, ngày 23/12/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng Loan ngày 17/7/2023, để điều chỉnh diện tích 421m^2 (tranh chấp) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

- Các đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: Căn cứ theo quy định tại các Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Trần Thị Kim Điệp chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000đ (Ba triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo

phiếu thu ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng còn dư.

4. Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Bà Trần Thị Kim Điệp chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002139 ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ này bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- CCTHAND thị xã Bình Long;
- Lưu hồ sơ.

Lê Đình Tùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

\

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- CCTHAND thị xã Bình Long;
- Lưu hồ sơ.

Lê Đình Tùng

bà Nguyễn Thị Hồng Loan phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Điệp phần đất lấn chiếm diện tích 421m2, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố Hưng Phú, phường Hưng Chiến, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Các Hội thẩm nhân dân	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Trần Kim Phượng **Phạm Mạnh Biện**	**Lê Đình Tùng**