

**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: 32/2024/DSST
Ngày 05 – 12 - 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. Bà Vũ Thị Dung

2. Bà Nông Thị Giới

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

Ngày 05 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Long xét xử công khai đối với vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 70/2022/TLST – DSST, ngày 04 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2024/QĐST – DS, ngày 18/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Phương Anh, sinh năm 1981 (Có mặt)

Nơi cư trú: Số 647, Bùi Văn Hòa, tổ 1, khu phố 7, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Nơi cư trú: Số 76, tổ 2, khu phố Phú Nghĩa, phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Phương Anh là bà Vũ Ngọc Bích, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, khu phố Phú Bình, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: 2.1 Ông Nguyễn Văn Em, sinh năm 1960 (Có mặt)

Trú tại: Tổ 01, ấp Vườn Rau, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Em là ông Nguyễn Thành Lộc, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp Lò Ô, xã An Tây, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (Có mặt)

2.2 Bà Đỗ Tường Minh Quyên, sinh năm 1965 (Có mặt)

Trú tại: Tổ 01, ấp Vườn Rau, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Khánh Toàn, sinh năm 1980 (Có mặt)

Nơi cư trú: Số 647, Bùi Văn Hòa, tổ 1, khu phố 7, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.12. Bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 02, khu phố An Bình, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước; Chỗ ở hiện nay: Tổ 3, khu phố Phú Cường, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

3.3. Ông Nguyễn Giang Hải, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

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

3.4. 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 Tô Mạnh Hà, Phó phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Long (Xin vắng mặt).

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Bá Trí, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn bà Vũ Thị Phương Anh và bà Vũ Ngọc Bích là người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Phương Anh trình bày: Vào ngày 11/12/2021, bà Vũ Thị Phương Anh có thực hiện hợp đồng đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Đại diện bên bán là ông Nguyễn Văn Thắng, sinh năm 1975, trú tại xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 25/12/2021, hai bên đến Văn phòng công chứng thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các nghĩa vụ liên quan. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Thơm đứng tên. Bà Vũ Thị Phương Anh đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20 tháng 01 năm 2022, thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, diện tích 210,1m² tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Do có nhu cầu xây dựng nhà ở nên vào ngày 19/5/2022 bà Vũ Thị Phương Anh cùng cán bộ đo đạc thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long và cán bộ địa chính xã Thanh Phú tiến hành đo đạc, cắm mốc và các nghĩa vụ khác theo đúng quy định của pháp luật. Khi chuẩn bị tiến hành đo đạc thì ông Em và bà Quyên đã ra ngăn cản, gây rối không cho cán bộ làm việc. Theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long xác định gia đình ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên lấn đất của bà Vũ Thị Phương Anh diện tích 103,9m². Nay bà Vũ Thị Phương Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị Phương Anh một phần đất diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long.

Ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Phương Anh. Ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên thống nhất trình bày: Ông Em và bà Quyên không lấn đất của bà Vũ Thị Phương Anh. Ông Em và bà Quyên trình bày về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông Em và bà Quyên khai phá vào khoảng năm 1985 -1986, ban đầu là trồng tiêu và trồng điều quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, cây tiêu đã chết còn lại cây điều. Ranh giới đất giữa gia đình ông Em và bà Quyên với mảnh đất của ông Võ Tá Sâm (đã chết), bà Nguyễn Thị Chắt (sau nay là của ông Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Thu, ông Dũng tách thửa chuyển nhượng trong đó có mảnh Đất chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Phương Anh), ranh giới hai đầu là 2 cột sắt, cột sắt cuối là giáp ranh với gia đình bà Đặng Thị Xuân, giữa hai cột sắt là hàng cây sống định ranh giữa gia đình chung bà Quyên, ông Em và gia đình bà Chắt trước đây. Sau khi khai phá được khoảng mấy năm thì để ổn định cho dân làm ăn Nhà nước đã cấp sổ trắng, giữa gia đình bà Quyên, ông Em và gia đình bà Chắt vẫn sống hòa thuận và sử dụng đất ổn định. Qua nhiều lần cấp đổi sổ thì gia đình bà Quyên, ông Em với gia đình bà Chắt vẫn sử dụng hàng rào ranh giới ổn định, sau này bà Chắt chuyển nhượng cho nhiều người khác thì giữa gia đình bà Quyên, ông Em với những chủ đất đó vẫn sử dụng ranh giới trên ổn định, không có tranh chấp. Đến năm 2021 thì vợ chồng ông Dũng nhận chuyển nhượng mảnh đất giáp ranh với gia đình bà Quyên, ông Em, ông Dũng tách thửa và chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Phương Anh thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31 giáp ranh với gia đình bà Quyên, ông Em thì mới xảy ra tranh chấp. Ông Dũng đã cưa hàng cây sống là ranh giới giữa hai bên, còn 2 cọc sắt hai đầu vẫn còn, gia đình bà Quyên, ông Em đã báo chính quyền địa phương lập biên bản làm việc. Nay bà Vũ Thị Phương Anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Quyên, ông Em có nghĩa vụ trả lại cho bà Anh phần đất có diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước thì bà Quyên, ông Em không đồng ý vì bà Quyên, ông Em không lấn đất của bà Anh. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1979 trình bày: Vào ngày 09/02/2021 bà Thu có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Yến một mảnh đất có diện tích 8859m², trong đó có 300m² đất ở, thuộc thửa đất số 294, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, khi nhận chuyển nhượng trên đất có Điều. Sau khi nhận sang nhượng đã tiến hành xem xét cây trồng trên đất là vườn điều đã già cỗi sâu đục thân nhiều nên thu dọn chuyển đổi cây trồng và làm thủ tục huyện đổi mục đích sử dụng và tách thửa, tháng 7 năm 2021 bà Thu có sang nhượng cho một số người trong đó có ông Nguyễn Ngọc Hanh và bà Nguyễn Thị Nhung, thực hiện tách thửa cho ông Hanh, bà Nhung mảnh đất có diện tích 210,1m², trong đó có 50 m² đất ở, thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, đã thực hiện thủ tục sang nhượng, giao nhận đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Ngọc Hanh và bà Nguyễn Thị Nhung, khi nhận chuyển nhượng đã giao nhận đất, có đo đạc, định vị, sau này ông Hanh và bà Nhung, sang nhượng cho những ai thì bà Thu không biết. Mảnh đất hiện nay là bà Vũ Thị Phương Anh đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà Vũ Thị Phương Anh tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên là chủ thửa đất liền kề. Việc cấp sổ, tách thửa là do cơ quan có thẩm quyền thực hiện, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1977 trình bày: Vào khoảng thời gian năm 2021 bà Thu có mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu, sinh năm 1979 và chồng bà Thu là ông Dũng sau đó sang lại cho ai cũng không nhớ vì chỉ mua bán hình thức ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng rồi giao tiền cho nhau, khi mua đất có Điều, biết khu vực đất và không biết vị trí cụ thể, sau khi nhận sang nhượng tôi cũng không canh tác, sau đó bà Thu sang nhượng cho người khác, bà Thu cũng không nhớ người nhận sang nhượng, vì Dũng, Thu giới thiệu người nhận sang nhượng bà Thu chỉ ký giấy rồi nhận tiền, tại thời điểm đó sang nhượng bao nhiêu cũng không nhớ. Hiện nay sang nhượng cho ai, tranh chấp như thế nào bà Thu cũng không biết.

Ý kiến của ông Nguyễn Giang Hải trình bày: Vào khoảng thời gian năm 2021 ông Nguyễn Giang Hải với bà Lê Thị Thơm có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu một mảnh đất có diện tích 210,1m² thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, đã thực hiện thủ tục sang nhượng, nhận đất, và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị Thơm và ông Nguyễn Giang Hải, khi nhận chuyển nhượng ông Hải có đến xem và nhận đất, lô đất thẳng, không phải hiện trạng chéo, *lô đất nằm bên ngoài vườn Điều*, thuộc khu vực đất trống hết, đã san phẳng đất sỏi, có cọc sắt bốn góc, ông Hải chỉ đến nhìn đất chứ không có đo đạc, không định vị. Đến tháng 12/2021 ông Hải ký sang nhượng lại mảnh đất trên cho bà Vũ Thị

Phương Anh, đã nhận đủ tiền, đã thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nan ranh giới mảnh đất đo đạc, định vị như thế nào thì ông Hải không biết.

Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long ông Tô Mạnh Hà trình bày: Đối với nội dung yêu cầu theo Công văn số 06/2024/CV-TA ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long thì thẩm quyền của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước trình bày: Về trình tự, thủ tục tách thửa cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tờ bản đồ số 31: Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Thu thuộc thửa 922, tờ bản đồ 31, diện tích 7355,5m² đất trồng cây lâu năm; bà Nguyễn Hải Đường thuộc thửa 923, tờ bản đồ 31, diện tích 291m² (50 m² ONT); bà Cao Thị Lộc Ninh thuộc thửa 924, tờ bản đồ 31, diện tích 275,3m² (50 m² ONT); bà Nguyễn Thị Thu thuộc thửa 925, tờ bản đồ 31, diện tích 259,2m² (50 m² ONT); bà Lê Thị Thu An thuộc thửa 926, tờ bản đồ 31, diện tích 242,3m² (50 m² ONT); bà Đặng Thị Ngà thuộc thửa 927, tờ bản đồ 31, diện tích 225,6m² (50 m² ONT); ông Nguyễn Ngọc Hanh và bà Nguyễn Thị Nhung thuộc thửa 928, tờ bản đồ 31, diện tích 210,1m² (50 m² ONT) được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại thủ tục số 32, mã số hồ sơ 2.000889 000.00.00.H10 Danh mục thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 1632/QĐ - UB ngày 17/7/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Về thủ tục tách thửa đối với các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tờ bản đồ số 31 và ký giáp ranh, đo đạc ranh mốc, xác minh thực trạng sử dụng đất, có định vị khi tách thửa thì Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước có ý kiến như sau: Do chủ sử dụng đất không yêu cầu kiểm tra hiện trạng sử dụng đất so với giấy chứng nhận đã được cấp cũng như bản đồ địa chính nên Chi nhánh căn cứ vào bản đồ địa chính, giấy chứng nhận đã được cấp và sử dụng thước dây để xác định kích thước phần diện tích cần tách ra theo yêu cầu của chủ sử dụng đất mà không kiểm tra, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản đồ địa chính. Mặt khác, trường hợp tách thửa nêu trên không có sự thay đổi ranh giới so với giấy chứng nhận đã cấp nên Chi nhánh không thực hiện lập bản mô tả, ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp có cơ sở cho rằng việc tách thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31 theo bản đồ trích đo của Chi nhánh ngày 02/6/2022 là có sai sót so với thực trạng sử dụng đất diện tích 103,9 m² cần phải thu hồi giấy chứng nhận để điều chỉnh thì cơ quan nào thực hiện: Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, có diện tích 210,1m² (50m² ONT) đã thực hiện chuyển quyền (từ ông Nguyễn Ngọc Hanh sang bà Lê Thị Thom, từ bà Thom chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Phương Anh) nên không thực hiện thu hồi được giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp nêu trên chỉ được thực hiện khi có Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành theo quy định tại khoản

6 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Sau khi Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo các đơn vị, phòng, ban chuyên môn xem xét, thực hiện theo 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. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà các bên cung cấp và Tòa án thu thập được và kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và quá trình các bên sử dụng đất, bà Vũ Thị Phương Anh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị Phương Anh phần đất có diện tích đất 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước là chưa có đủ cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Phương Anh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 khởi kiện của bà Vũ Thị Phương Anh yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên trả lại cho bà Vũ Thị Phương Anh diện tích đất 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. 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 các bên tranh chấp 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước; Căn cứ 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.

[2] Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn bà Vũ Thị Phương Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị Phương Anh một phần đất diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long. Ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên trả không đồng ý với yêu cầu của bà Vũ Thị Phương Anh.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Ngày 11/12/2021 bà Vũ Thị Phương Anh có thực hiện hợp đồng đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một mảnh đất có diện tích 210,1m² thuộc thửa đất số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Đại diện bên sang nhượng là một người tên ông Nguyễn Văn Thắng, sinh năm 1975 (không rõ tô

ấp), trú tại xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Đến ngày 25/12/2021, hai bên ra Văn phòng công chứng thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các nghĩa vụ liên quan. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Thom đứng tên (trang tư). Bà Anh đã trả đủ tiền, các bên đã thực hiện các thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/01/2022 đứng tên bà Vũ Thị Phương Anh. Bà Anh cũng xác định bà Thom không có mặt khi sang nhượng, bà Thom không chỉ đất, không có mặt khi bàn giao ranh mốc mà thực hiện thông qua một người tên Thắng. Khi bà Anh tiến hành đo đạc, cắm mốc kiểm tra ranh mốc giới thì bị ông Em và bà Quyên đã ra ngăn cản, gây rối không cho cán bộ đo đạc, không cho bà Anh thực hiện quyền sử dụng đất. Nay bà Vũ Thị Phương Anh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị Phương Anh phần đất có diện tích đất 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long. Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường thì thủ tục tách thửa đối với các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Do chủ sử dụng đất không yêu cầu kiểm tra hiện trạng sử dụng đất so với giấy chứng nhận đã được cấp cũng như bản đồ địa chính nên Chi nhánh căn cứ vào bản đồ địa chính, giấy chứng nhận đã được cấp và *sử dụng thước dây để xác định kích thước phần diện tích cần tách ra theo yêu cầu của chủ sử dụng đất mà không kiểm tra, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản đồ địa chính*. Trong khi tách thửa không sử dụng phương tiện máy tiến hành đo đạc, không định vị, không xác minh thực trạng sử dụng đất, không ký giáp ranh giữa các thửa đất đã dẫn đến có sai sót và xảy ra tranh chấp khi san lấp mặt bằng, giữa ông Dũng, bà Thu với ông Em đã được tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Thanh Phú, thị xã Bình Long vào các ngày 08/4/2021, ngày 12/5/2021 và ngày 27/5/2021 (Búi lục 55, 56, 52) các bên không tiến hành giải quyết tranh chấp dứt điểm vụ việc mà tiếp tục tiến hành tách thửa và sang nhượng khi đất vẫn trong tình trạng tranh chấp như vậy là không đảm bảo tính hợp pháp, tính khách quan, ngay tình. Việc các bên tách thửa không ký giáp ranh dẫn đến có sai sót giữa diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thực trạng sử dụng đất, khi tiến hành các thủ tục sang nhượng cũng không tiến hành định vị, không bàn giao ranh mốc đất để xác định tính công khai, ngay tình khi sang nhượng và nhận sang nhượng dẫn đến tranh chấp. Trong khi gia đình ông Em, bà Quyên canh tác dạng đất khai phá, quản lý sử dụng đất từ những năm 1985, 1986 và sử dụng ổn định nhưng khi cơ quan có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận là một đường thẳng, không đúng với thực trạng sử dụng đất của các hộ khai phá và canh tác theo kiểu truyền thống. Theo bà Quyên, ông Em và người đại diện theo ủy quyền của ông Em thì gia đình ông Em, bà Quyên sử dụng thửa đất từ năm 1985 tới nay, sử dụng ổn định về ranh, mốc, quá trình sử dụng đã được cấp sổ trắng, nhiều lần đổi sổ, tách thửa nhưng

không thực hiện đo đạc cắm mốc trên thực địa của các thửa đất, không thực hiện ký giáp ranh, các bên vẫn sử dụng ổn định nên theo quy định tại Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, thì hàng rào, ranh mốc thực địa sử dụng đất được xác định là ranh giới giữa hai thửa đất của ông Em, bà Quyên với thửa đất liền kề (đất của bà Chắt chủ trước) là phù hợp. Ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Anh và đại diện của bà Anh không đưa ra được căn cứ gì để chứng minh việc ông Em và bà Quyên lấn chiếm đất của mình, bà Anh khi nhận sang nhượng đất không tiến hành đo đạc, định vị kiểm tra thửa đất mà sau khi nhận chuyển nhượng mới tiến hành đo đạc kiểm tra và cho rằng ông Em và bà Quyên lấn chiếm đất của bà Anh là không có đủ căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Chi phí tố tụng: Căn cứ vào các Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Vũ Thị Phương Anh chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, theo biên nhận ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

[5] Về án phí: 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; Do yêu cầu không được chấp nhận nên bà Vũ Thị Phương Anh chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 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 nguyên đơn bà Vũ Thị Phương Anh về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Em và bà Đỗ Tường Minh Quyên có nghĩa vụ trả lại cho bà Vũ Thị Phương Anh một phần đất có diện tích 103,9m² thuộc thửa số 928, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, theo kết quả đo đạc ngày 02/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Long.

2. Chi phí tố tụng: Căn cứ vào các Điều 157 và 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), bà Vũ Thị Phương Anh chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, theo biên nhận ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

3. Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 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 Vũ Thị Phương Anh chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002763 ngày 27/9/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

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

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

Lê Đình Tùng

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA**

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Minh Đức Lưu Huy Hà

Lê Đình Tùng