

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

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

Bản án số 09/2022/DS-ST

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng 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 Trần Kim Thành và bà Đinh Thị Lương Oanh

Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Thị Nga – 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 Trần Thị Thủy Hằng - Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 3 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 đã thụ lý số 136/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Trần Văn C**, sinh năm 1964; Trú tại: khu Hòa Thơm 3, thị trấn Tân Hòa, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang

Là người đại diện theo pháp luật của Doanh nghiệp tư nhân Xăng Dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Tổng Hợp Tiến Hưng); địa chỉ: đường ĐT 741, xóm 6, ấp 3, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền cho ông Tạ Duy Việt, sinh năm 1985; trú tại: khu phố Thắng Lợi, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/4/2021 (có)

Bị đơn: **Bà Phạm Thị H**, sinh năm 1988

Trú tại: khu phố Phú Tân, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ủy quyền cho bà Giang Thị Hào, sinh năm 1968; trú tại ấp 3, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 20/11/2017 (có)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Vương Quốc Quỳnh, sinh năm 1972; luật sư thuộc đoàn luật sư Bình Phước (có)

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Nguyễn Thị Bé, sinh năm 1948; Trú tại: tổ 17, ấp Long Thạnh, xã Long An, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (có đơn xin vắng mặt)

2/ bà Trần Thị Cảnh, sinh năm 1952; Trú tại: tổ 3, khu phố Tân Bình, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (vắng)

3/ Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: đường Phú Riềng Đỏ, khu phố Phú Mỹ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Minh Bình ủy quyền cho ông Phạm Ngọc Hùng – phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng (vắng).

4/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước; địa chỉ: đường Quốc Lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Tạ Duy Việt - trình bày:

Toàn bộ quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Huê và Doanh nghiệp Tư nhân xăng dầu Tiến Hưng nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG có nguồn gốc là chung một thửa đất. Đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Bửu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004; thửa số 17; Tờ bản đồ: 23; Diện tích 915m². Theo GCN QSDĐ Có số vào sổ: 321/QSDĐ/Tân Hưng cấp ngày 27/3/1996. Sau này, khi thay đổi địa danh thì được cấp lại GCN số 02704/QSDĐ/1308/QĐ-UB ngày 18/5/2004, diện tích còn lại 748,5m² do trừ hành lang lộ giới và đo đạc lại.

Năm 2008, đất được chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 713118 vào sổ cấp CGN: H 08609/QSDĐ/2839/UBND do UBND thị xã Đồng Xoài cấp cho bà Trần Thị C ngày 27/5/2008, thửa số: 17; Tờ bản đồ: 23; Diện tích: 748,5m². Trong giấy chứng nhận này cũng thể hiện ranh giới giáp tim đường đất cách 5m và 30m HLLG từ tim đường ĐT 741 là 30m.

Ngày 05/12/2014, bà Trần Thị C tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Bình Khiêm, sinh năm: 1990. Ngày 11/12/2014, Chi Nhánh VPĐKĐĐ đã xác nhận trang 4 cho ông Nguyễn Bình Khiêm.

Ngày 16/12/2016, ông Nguyễn Bình K (người được ủy quyền là bà Trần Thị Cảnh) chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 528,7m² trong tổng số 748,5m² cho bà Nguyễn Thị B (gồm 300m² đất thổ cư và 228,7m² đất CLN). Hợp đồng ký tại Văn phòng Công chứng Đồng Xoài, số công chứng: 0003356; quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD. Hợp đồng được thực hiện dựa trên sơ đồ trích đo ngày 16/12/2016. (Trang 1 Hợp đồng ghi nhận). Bà Nguyễn Thị Bé được cấp giấy chứng nhận số CE 269608. Thửa số 158; Tờ bản đồ số 23. Diện tích 528,7m². Trong hồ sơ địa chính, bản trích đo tách thửa ngày 16/12/2016 cũng đã thể hiện cạnh giáp đường đất cách tim đường 5m, chiều ngang giáp đường ĐT 741 là 30m. Cạnh giáp thửa 16 là 30m, cạnh giáp thửa còn lại sau khi tách trừ hàng lang lộ giới còn 17,73m; cạnh giáp đường đất là 17,51m.

Ngày 18/5/2017, UBND tỉnh Bình Phước có Quyết định số 1167/QĐ-UBND chấp thuận cho bà Nguyễn Thị B chuyển quyền sử dụng đất cho DNTN Xăng dầu Tiến Hưng, đồng thời cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để xây

dựng Trạm kinh doanh xăng dầu. Trong quyết định, diện tích cũng thể hiện là 528,7m².

DNTN Xăng dầu Tiến Hưng được cấp GCNQSDĐ số: CI 191077; số vào sổ: CT 09404 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/7/2017; Thửa số 158; Tờ bản đồ: 23; diện tích 528,7m². Ngày 31/7/2017, ông Trần Văn Chỉ mua lại DNTN XĂNG DẦU TIẾN HƯNG từ bà Nguyễn Thị Bé theo Hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số công chứng 5638, quyền số 01/TP/CC-CC/HĐGD, được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước.

Trong số tài sản của Doanh nghiệp, có thửa đất diện tích 528,7m², có tứ cận: phía Đông giáp đường ĐT 741; phía Bắc giáp đường đất (*nay là đường bê tông*) đi vào đường nhánh; phía Tây giáp xưởng điều; phía Nam giáp đất bà Huế; tọa lạc tại ấp 3, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CI 191077; Số vào sổ cấp GCN: CT 09404 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước cấp ngày: 20/7/2017. Đứng tên sử dụng Tư nhân xăng dầu Tiến Hưng.

Như vậy, từ diện tích ban đầu của thửa số 17, Tờ bản đồ số 23; diện tích là: 748,5m². Thì sau khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé diện tích 528,7m² thì diện tích trên giấy tờ còn lại là 219,8m²

Ngày 19/6/2017 bà Trần Thị Cảnh (*người được ông Nguyễn Bình Khiêm ủy quyền*) tiếp tục chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất cho bà Phạm Thị Huế. Ngày 01/8/2017, bà Phạm Thị H được Chi nhánh VPĐKĐĐ điều chỉnh trang 4 đứng tên chủ sử dụng đất. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ bà Trần Thị Cảnh các bên chỉ Điều chỉnh trang 4 đối với phần diện tích đất còn lại. Không làm sơ đồ trích đo địa chính để cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ. Dẫn đến diện tích thực tế đất còn lại sau khi chuyển nhượng còn lại và trên giấy CNQSDĐ chênh lệch nhau.

Như vậy, bà C, bà H chỉ thực hiện việc chuyển nhượng trên giấy tờ chứ không xác định vị trí còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé, cho nên, việc bà Huế xác định ranh giới và sử dụng chiều ngang đường ĐT 741 7,5m là không đúng với ranh giới đất còn lại sau khi bà C đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé trước đó.

Mặt khác, ngày 01/08/2017, bà Trần Thị C làm giấy bàn giao đất cho bà Giang Thị H khi chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H nhưng các bên không đo vẽ sơ đồ, cắm mốc.

Lời khai của bà Nguyễn Thị B là người chuyển nhượng cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị H ngày 05/10/2019 cũng thừa nhận: bà B chuyển nhượng cho ông Chỉ chiều ngang 30m đã trừ hành lang lộ giới đường tổ (theo sơ đồ là 5m tính từ tim đường) và diện tích đất trên bà Bé nhận chuyển nhượng từ ông Khiêm theo trích lục đo đạc.

Lời trình bày của ông Phạm Ngọc H vào ngày 09/02/2020 là người được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Xoài ủy quyền tham gia tố tụng cũng thể hiện: *“GCN sau khi tách thửa cho bà Bé, phần còn lại chuyển nhượng cho bà Huế diện tích 219,8m² cần đo đạc lại thực địa để xác định cho đúng”*

Từ những tài liệu và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xác định được:

- Thời điểm cấp GCN QSDĐ cho bà Trần Thị Cảnh ngày 27/5/2008 (nguyên thửa chưa chuyển nhượng cho bà Bé, bà Huế) đã thể hiện ranh giới GCN cách đường tổ 5m từ tim đường.

- Khi bà Cảnh) chuyển nhượng cho bà Bé hai bên đã làm thủ tục trích đo thửa đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng số 0003356 của Văn phòng Công chứng Đồng Xoài có thể hiện nội dung các bên chuyển nhượng, tách thửa dựa trên sơ đồ ngày 12/6/2016 của Chi nhánh VPĐKKĐ thành phố Đồng Xoài. Có sơ đồ thể hiện rõ phần đất chuyển nhượng kèm theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng thể hiện ranh giới là 5m tính từ tim đường tổ.

- Khi bà Nguyễn Thị Bé được cấp GCN QSDĐ cũng thể hiện trên sơ đồ chiều ngang giáp đường ĐT 741 là 30m, ranh giới cách tim đường tổ 5m.

- Thời điểm bà Trần Thị C chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Huế là sau khi đã chuyển nhượng cho bà Bé và các bên chỉ chuyển nhượng nguyên sở, không làm trích đo và xác minh hiện trạng đất, sau đó chỉ điều chỉnh trang 4 dẫn đến sử dụng không đúng diện tích đất còn lại.

- Việc bà C lập giấy giao đất cho bà Huế chiều ngang 7,5m là không đúng với diện tích còn lại sau khi bà C đã chuyển nhượng cho bà Bé, các bên không đo vẽ sơ đồ địa chính.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của DNTN XĂNG DẦU TIẾN HUNG nay là CÔNG TY TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HUNG là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định và cần được chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân Xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HUNG)

-Buộc bà Phạm Thị H:

+Trả lại diện tích đất đã lấn chiếm trái pháp luật là: 47,5m² cho Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HUNG. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: CI 191077;Số vào sổ cấp GCN: CT 09404 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước cấp ngày: 20/7/2017. Đúng tên sử dụng: Tư nhân xăng dầu Tiến Hưng nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HUNG. Tọa lạc tại ấp 3, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

+Tháo dỡ hàng rào lưới B40 đã xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HUNG.

Bị đơn bà Phạm Thị Huế trình bày:

Ngày 15 tháng 9 năm 2017 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước tôi làm hợp đồng ủy quyền cho bà Giang Thị Hào về việc thay mặt tôi thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất của tôi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 713118 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 08609/QSDĐ/2839 do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 27 tháng 05 năm 2008.

Ngày 01 tháng 8 năm 2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chứng nhận cho bà Trần Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi với thửa đất số 17 tờ bản đồ số 23 diện tích 219,8 m² tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đồng thời bà C có làm giấy giao nhà và đất cho bà Giang Thị H, trong giấy giao nhà đất và cạnh ghi rõ đo từ bờ tường mà bà C xây phía giáp đường

xóm đo theo đường DT 741 ngang 30 m trước sau bằng nhau, chiều rộng hết sổ cho bà Nguyễn Thị Bé sổ còn lại bà Cảnh giao cho bà Hảo theo sổ đỏ như đã chuyển nhượng 7,33m chiều ngang mặt đường DT741, diện tích 219,8 m² trong đó có 100 m² đất thổ cư 119,8 m² đất nông nghiệp, tại thời điểm giao ranh, giao nhà và đất có ba người làm chứng gồm Trương Hữu Lực, Hồ Ngọc Trinh, Nguyễn Văn Đạt, khi đứng tên trên sổ đỏ tôi mới làm hàng rào lưới b40.

Trên thực tế tôi và bà Cảnh làm giấy chuyển nhượng sổ diện tích đất theo đúng như hai bên đã thỏa thuận đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài cấp. Việc ông Chi khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài yêu cầu buộc tôi phải trả lại diện tích đất mà ông cho rằng tôi lấn chiếm khoảng 32,8 m² là không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày: Khoảng năm 2016-2017, lúc đó tôi có giao dịch với bà Cảnh (bà Cảnh được ông Khiêm ủy quyền để bán đất cho tôi) tôi chỉ giao dịch với bà Cảnh, không có thỏa thuận gì với ông Khiêm: Diện tích đất mua là 528,7m² (ngang 30m, dài 17,73m), diện tích 528,7m² đã trừ hành lang lộ giới đường tô, giá sang nhượng là 5.100.000.000 đ. Khi giao đất chỉ có bên mua và bên bán là bà C, không có ai làm chứng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: Ngày 27/5/2008 bà được ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, diện tích 748.5m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 348.5m² CLN, tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đến năm 2017 bà chuyển nhượng lại cho bà B diện tích 528.7m², trong đó có 300m² đất thổ cư và 228.7m² đất CLN và được phòng TN&MT chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD vào ngày 20/01/2017, phần đất này giáp đường xóm, được tính từ hàng rào bà xây dựng trước khi chưa được cấp GCN QSD đất kéo dài theo đường DT 741 là 30m, phần đất này sau đó bà Bé chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn Chi.

Tháng 8/2017 tôi sang nhượng phần đất còn lại cho bà Phạm Thị Huế có diện tích 219.8m, trong đó có 100m đất thổ cư và 119.8m đất CLN và cũng đã được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận QSD vào ngày 01/8/2017, phần đất này bà Huế ủy quyền cho bà Hảo sử dụng nên tôi có làm giấy giao đất cho bà Hảo cụ thể là: Mặt tiền đường DT 741 là 7,33m. Chiều sâu giáp đất công ty Việt Sơn đã có tường cố định.

Việc tôi sang nhượng đất cho bà B và bà H là đúng với quy định của pháp luật. Nay ông C có tranh chấp với bà H, bà có ý kiến như sau: Ranh giới mà bà sang nhượng cho bà B (nay là đất ông Chi) được tính từ đường xóm, lấy bức tường làm ranh và kéo dài theo đường DT 741 là 30m, việc ông Chi cho rằng đất bị thiếu là do phần quy hoạch đường xóm lấn vào phía trong hàng rào mà bà đã xây trước khi được cấp GCNQSD đất; còn phần đất của bà H là đúng ranh giữa hai bên, đúng với diện tích và chiều dài theo mặt đường DT 741 mà tôi đã sang nhượng cho bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đồng Xoài trình bày:

Về trình tự, các bước cấp GCN QSD đất của bà Trần Thị C, DNTN xăng dầu Tiên Hưng và bà Trần Thị H là đúng với quy định pháp luật.

Theo hồ sơ sao lục lại nguồn gốc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, diện tích 748.5m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 348.5m² CLN, tọa lạc tại xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thì:

+ GCN số 321/QSDĐ/Tân Hưng do UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh B ngày 27/3/1996 có nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23, với diện tích 915m², phía Bắc tiếp giáp đường xóm có HLLG là 4m, mép GCN phía Đông cách mép đường DT 741 là 20m.

Năm 2004 ông B thực hiện việc cấp đổi GCN (do thay đổi địa danh sau khi tách tỉnh) và được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCN số 02704/QSDĐ/1308/QĐ-UB ngày 18/05/2004, thửa 17 có diện tích 748.5 m², (giảm 248.5m², trong đó giảm 166.5 m² HLLG và giảm 82 m² do kết quả đo). Theo GCN này thửa 17 có HLLG đường xóm là 5m, HLLG đường DT 741 là 30m tính từ tim. Việc thay đổi HLLG và cắt luôn phần diện tích do thay đổi HLLG là không đúng quy định, dẫn đến thửa số 17 sau khi đổi GCN bị mất diện tích, không phù hợp với GCN được cấp năm 1996. Sau 2 lần đổi GCN và được UBND thị xã Đồng Xoài cấp GCN ngày 28/04/2006 và ngày 27/05/2008 hộ ông Bầu được cấp GCN thửa 17 giữ nguyên diện tích, kích thước như GCN năm 2004. Năm 2014 hộ ông Bầu, bà Cảnh tặng cho ông Nguyễn Bình Khiêm nguyên thửa 17 được Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài chỉnh lý trang 4 ngày 11/12/2014

Theo lời khai của bà Trần Thị C trình bày: Nguồn gốc đất là của bà, sau này bà tặng cho lại con trai bà là Nguyễn Bình K, sau đó anh K lại ủy quyền cho bà được sang nhượng. Tổng diện tích thửa đất là 748,5m², chiều ngang giáp DT 741 là 37m. Bà sang nhượng cho bà Nguyễn Thị B trước diện tích 528,7m² có chiều ngang giáp DT 741 là 30m tính từ bờ tường rào xây giáp đường xóm. Diện tích còn lại 219,8m² có chiều ngang 07m sang nhượng cho chị Huế.

Theo lời khai của bà Cảnh tôi thấy có một số vấn đề cần làm rõ như sau:

- Việc thỏa thuận mua bán ở thực địa giữa bà Cảnh (do ông Khiêm ủy quyền) với bà B có chiều ngang giáp DT 741 là 30m tính từ bờ tường rào xây giáp đường xóm, nhưng GCN do sở TNTM cấp cho bà Bé ngày 11/01/2017 và GCN cấp cho DNTN xăng dầu Tiên Hưng ngày 20/07/2017 thửa đất có chiều ngang giáp DT 741 là 30m tính từ mép GCN giáp đường xóm (trùng với HLLG đường xóm là 05m tính từ tim). Như vậy là chưa có sự thống nhất chỉ ranh mốc của các bên khi đo đạc thực địa.

Theo GCN đã cấp cho DNTN Xăng dầu Tiên Hưng có mặt tiếp giáp HLLG đường DT 741 là 30m, nguyên đơn tranh chấp là có cơ sở. Tuy nhiên như đã trình bày ở trên, GCNQSDĐ đất cấp đổi cho hộ Nguyễn Thanh B năm 2004, 2006, 2008 bị thiếu diện tích, kích thước do trừ HLLG không đúng quy định, không phù hợp với GCN đã cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh B năm 1996 cần phải xem xét lại việc cấp GCN cho các bên.

Thu hồi GCN của DNTN Xăng dầu Tiên Hưng để cấp lại cho đúng vị trí, diện tích thực địa như thỏa thuận của các bên khi mua bán nếu lời khai của bà Cảnh là đúng sự thật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường có ý kiến như sau:

DNTN Xăng dầu Tiến Hưng được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận cho bà Nguyễn Thị Bé chuyển quyền sử dụng đất cho DNTN Xăng dầu Tiến Hưng, đồng thời cho phép DNTN Xăng dầu Tiến Hưng chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để xây dựng Trạm kinh doanh xăng dầu tại Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 18/5/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSD đất tại Quyết định số 404/QĐ-STNMT ngày 20/07/2017 số vào sổ CT 09404 (số seri CI 191077) với diện tích 528,7m². Trong đó, nguồn gốc đất là DNTN Xăng dầu Tiến Hưng nhận chuyển quyền sử dụng đất (nguyên trạng) của bà Nguyễn Thị Bé được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSD đất số vào sổ CS 06456 (số seri CE 269698) ngày 11/01/2017 với diện tích 528,7m² (gồm 300m² đất ở tại nông thôn, 288m² đất trồng cây lâu năm và không có diện tích đất thuộc hành lang lộ giới).

Như vậy, diện tích đất DNTN Xăng dầu Tiến Hưng nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bé không có đất hành lang lộ giới nên phần diện tích 428,0m² đất thuộc hành lang lộ giới không được cấp GCNQSD đất cho DNTN Xăng dầu Tiến Hưng.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước:

Về thủ tục 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 căn cứ pháp luật: áp dụng quy định tại Điều 166, 175, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 106, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG), đại diện theo pháp luật ông Trần Văn Chi.

Buộc bà Phạm Thị Huế trả lại diện tích đất 23,6m² diện tích nằm trong GCNQSD đất, chiều ngang mặt đường ĐT 741 là 1,4m, chiều ngang mặt sau là 1,1m, chiều dài giáp đất cây xăng là 17,6m, chiều dài giáp đất bà Huế là 17,5m; 23,9m² diện tích hành lang lộ giới không nằm trong GCNQSD đất, chiều ngang mặt đường ĐT 741 là 2,1m, chiều ngang mặt sau là 1,6m, chiều dài giáp đất cây xăng là 13,0m, chiều dài giáp đất bà Huế là 13,0m cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG).

Buộc bà Phạm Thị Huế phải tháo dỡ, di dời 01 hàng rào lưới b40, 01 chân bồn nước, 01 bồn nước trả lại diện tích đất tranh chấp cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG).

Bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại GCNQSD đất cho đúng với thực tế sử dụng (kèm theo kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường thông qua ngày 03/4/2019).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu 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, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn C, người đại diện theo pháp luật của Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng (sau này được đổi tên là Công ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Tổng Hợp Tiến Hưng) khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị H phải: Trả lại diện tích đất đã lấn chiếm trái pháp luật là: 47,5m² và tháo dỡ hàng rào lưới B40 đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm của Công ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Tổng Hợp Tiến Hưng; bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, do vậy, là vụ án dân sự về “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do bị đơn bà H có hộ khẩu thường trú cũng như đang sinh sống tại khu phố Phú Tân, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và thửa đất đang chấp tọa lạc tại đường Phú Riêng Đỏ, xã Tiến Hưng, 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 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt 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; Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước vắng; bà Bé có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Trần Thị C hiện không còn sống tại địa phương, do vậy, căn cứ vào các Điều 73, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ thửa đất số 17, tờ bản đồ số 23 nằm trong diện tích 915m² được UBND huyện Đồng Phú, tỉnh Sông Bé cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị C vào ngày 27/3/1996

Năm 2004, do thay đổi địa danh sau khi tách tỉnh, ông B – chồng bà C - thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và được UBND thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 02704/QSĐĐ/1308/QĐ-UB ngày 18/05/2004 với diện tích còn lại là 748.5 m², giảm 248.5m² vì có 166.5 m² thuộc hành lang lộ giới và 82 m² do kết quả đo dẫn đến thửa số 17 sau khi đổi giấy chứng nhận bị mất diện tích so với giấy chứng nhận được cấp năm 1996; cũng theo giấy chứng nhận thì thửa đất số 17 có hành lang lộ giới đường xóm là 5m, hành lang lộ giới đường ĐT 741 là 30m tính từ tim đường.

Năm 2008, ông Bẩu chết, ngày 27/05/2008 UBND thị xã Đồng Xoài cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 713118 đối với thửa đất số 17, tờ

bản đồ số 23, diện tích 748,5 m², cho bà Trần Thị C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện chiều dài các mặt đồng thời thửa đất số 17 lại được giữ nguyên diện tích như giấy chứng nhận năm 2004.

Năm 2014 bà Cảnh tặng cho ông Nguyễn Bình K nguyên thửa 17 được Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/12/2014, tuy nhiên, anh K lại ủy quyền cho bà Trần Thị C được quyền sang nhượng đối với thửa đất trên.

Do vậy, ngày 16/12/2016 bà Trần Thị C chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 528,7m² trong tổng số 748,5m² cho bà Nguyễn Thị B (*gồm 300m² đất thổ cư và 228,7m² đất CLN*). Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đồng Xoài, số 0003356; quyền số 01/TP/CC- SCC/HĐGD. Trong nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Trần Thị Cảnh và bà Nguyễn Thị B ở Điều 1 thể hiện rõ: *“Bằng hợp đồng này bên A (bà Cảnh, ông Khiêm) đồng ý chuyển nhượng và bên B (bà Bé) đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này, căn cứ mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài cấp ngày 16/12/2016”*.

Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bút lục số 61) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Đồng Xoài lập thể hiện rất rõ, diện tích đất bà Cảnh chuyển nhượng cho bà Bé là 528,7m², chiều ngang mặt trước đường ĐT 741 và chiều ngang mặt sau là 30m tính từ hành lang lộ giới đường đất (*đã trừ 05m hành lang lộ giới đường đất tính từ tim đường*). Như vậy, lời trình bày của bà Nguyễn Thị Bé về việc khoảng năm 2016-2017, lúc đó tôi có giao dịch với bà Cảnh (*bà Cảnh được ông Khiêm ủy quyền để bán đất cho tôi*) tôi chỉ giao dịch với bà Cảnh, không có thỏa thuận gì với ông K: Diện tích đất mua là 528,7m² (*ngang 30m, dài 17,73m*), diện tích 528,7m² đã trừ hành lang lộ giới đường tổ là có căn cứ và phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà Bé và bà Cảnh. Theo đó, ngày 11/01/2017, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 269608, số vào sổ cấp GCN CS 06456 cho thửa đất số 158 được tách ra từ thửa đất số 17 cho bà Nguyễn Thị B. Đến ngày 18/5/2017, UBND tỉnh Bình Phước có Quyết định số 1167/QĐ-UBND chấp thuận cho bà Nguyễn Thị Bé chuyển quyền sử dụng đất cho DNTN Xăng dầu Tiến Hưng, đồng thời cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thuê đất để xây dựng Trạm kinh doanh xăng dầu. Vì vậy, DNTN Xăng dầu Tiến Hưng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số: CI 191077; số vào sổ CT 09404, ngày 20/7/2017 cho thửa số 158; tờ bản đồ 23; diện tích 528,7m². Đến ngày 31/7/2017, ông Trần Văn Chỉ mua lại DNTN XĂNG DẦU TIẾN HƯNG từ bà Nguyễn Thị Bé theo Hợp đồng mua bán Doanh nghiệp số công chứng 5638, quyền số 01/TP/CC-CC/HĐGD, được Công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước.

Lẽ ra, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huế thì ông Khiêm, bà Cảnh phải tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất còn lại. Tuy nhiên, ông Khiêm, bà Cảnh không làm điều này mà ngày 19/6/2017 bà Trần Thị Cảnh tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại với diện tích 219,8m² của thửa đất trên cho bà Phạm Thị Huế. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017 giữa bà

Cảnh và bà Huế chỉ thể hiện diện tích, không thể hiện chiều dài các cạnh (tứ cận). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Huế cũng không tiến hành khảo sát thực địa, đo đạc, cắm mốc, ký giáp ranh giữa các hộ liền kề mà chỉ tiến hành điều chỉnh trang 4 và được Chi nhánh VPĐKĐĐ chấp thuận điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chủ sử dụng đất bà Phạm Thị Huế ngày 01/8/2017.

Cùng ngày 01/8/2017 bà Cảnh mới lập giấy giao nhà và đất cho bà Giang Thị H (người được bà Huế ủy quyền sử dụng đất). Việc giao nhà đất chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực, có nội dung “...*Đo từ bờ tường mà bà Cảnh xây phía giáp đường xóm đo theo đường ĐT 741 ngang 30 m trước sau bằng nhau, chiều rộng hết sổ cho bà Nguyễn Thị Bé số còn lại bà Cảnh giao cho bà Hảo theo sổ đỏ như đã chuyển nhượng 7,33m chiều ngang mặt đường ĐT741, diện tích 219,8 m²...*” (bút lục 40). Như vậy, việc giao nhà đất giữa bà C và bà H được tiến hành sau khi bà Huế nhận chuyển nhượng và đã điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng đã ủy quyền cho bà Hảo trực tiếp sử dụng đất đồng thời tại thời điểm giao nhà đất với bà C, bà H cũng không tiến hành khảo sát thực địa, đo đạc, cắm mốc, ký giáp ranh với các hộ liền kề cũng không có sự tham gia của các cơ quan chuyên môn hay chính quyền địa phương và cũng không biết rằng diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất đang sử dụng là không giống nhau. Bà C đã chuyển nhượng cho bà Bé 30m đất mặt tiền đường ĐT 741 tính từ mép hành lang lộ giới 5m đường đất chứ không phải tính từ hàng rào như lời bà C trình bày. Hàng rào do bà C xây (*hiện vẫn còn*), là xây trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà C đã tự ý xây lấn ra đường xóm (đường tổ). do vậy, tại phiên hòa giải ở UBND xã Tiến Hưng, UBND xã Tiến Hưng cũng đã có ý kiến: “ *sổ đỏ của bà Bé...công nhận 30m mặt tiền đường ĐT 741 đã trừ hành lang đường, phần còn lại...khoảng 05m nhưng bà Huế nhận sang nhượng không đo đạc thực tế mà chỉ chỉnh lý trang 4 là chưa chính xác theo kích thước trong sổ đỏ của bà Huế và giấy giao nhà đất viết tay của bà Cảnh*” (BL 02).

Tại phiên tòa, bà Hảo cho rằng: việc sang nhượng đất giữa bà C và bà B thì bà C chưa giao đất cho bà Bé và xuất trình chứng cứ là hợp đồng thuê nhà giữa bà ông T (ông K) và bà Y, song qua xem xét thì đây là hợp đồng thuê nhà hiện đã hết hiệu lực, tài sản thuê – đối tượng của hợp đồng – cũng không còn và trong hợp đồng cũng không thể hiện nội dung có liên quan đến việc bà Cảnh có hay không việc giao nhà đất cho bà Bé. Trong khi đó, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bé thì ngày 16 tháng 12 năm 2016, tức trước khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Bé đã yêu cầu cơ quan có chuyên môn là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài tiến hành đo đạc hiện trạng đối với thửa đất, vì vậy, tại Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã căn cứ vào việc trích đo trên để công chứng cho bà B được quyền sử dụng diện tích 528,7m² với chiều ngang theo mặt đường ĐT 741 là 30m tính từ hành lang lộ giới đường xóm.

Theo đó, bà B đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B lại tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất và đầu tư trạm kinh doanh xăng dầu. Ngày 18/5/2017, UBND tỉnh Bình Phước có Quyết định số 1167/QĐ-UBND chấp thuận cho bà Bé chuyển quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng đồng

thời cho phép doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng chuyển mục đích sử dụng đất và cho thuê đất để xây dựng trạm kinh doanh xăng dầu. Ngày 13/7/2017, UBND tỉnh Bình Phước ký hợp đồng cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng thuê đất; ngày 20/7/2017 UBND tỉnh Bình Phước có Quyết định số 404 về việc cấp GCNQSD đất cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng. Cùng ngày 20/7/2017, UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng, số CI 191077, số vào sổ cấp GCN CT 09404, thửa số 158, tờ bản đồ số 23, diện tích 528,7 m² trong đó có 300 m² đất ở tại nông thôn chuyển sang đất thương mại dịch vụ lâu dài, nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần và 228,7m² đất trồng cây lâu năm chuyển sang đất thương mại dịch vụ đến ngày 18/05/2067, nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng ngày 15/12/2016, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 16/12/2016, chủ doanh nghiệp là bà Nguyễn Thị Bé.

Ngày 31/7/2017, ông Nguyễn Văn Chỉ mua lại Doanh nghiệp TN xăng dầu Tiến Hưng của bà Bé, trong đó đó diện tích đất đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng, số CI 191077, số vào sổ cấp GCN CT 09404, thửa số 158, tờ bản đồ số 23, diện tích 528,7 m² cho Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng ngày 20/7/2017. Cùng ngày, Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Phước điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng, chủ doanh nghiệp là ông Trần Văn C (bút lục số 11). Ngày 08/01/2018 đăng ký thay đổi lần 3 từ Doanh nghiệp tư nhân xăng dầu Tiến Hưng sang Công ty TNHH MTV thương mại, dịch vụ tổng hợp Tiến Hưng là đúng quy định. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tư nhân ông C đến cắm mốc để chuẩn bị xây dựng cây xăng thì biết bà Phạm Thị Huế lấn chiếm một phần diện tích đất ở phía Nam và đã rào lưới b40 không cho ông Chỉ xây dựng.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu tiên vào năm 1996 thì chiều ngang của thửa đất theo mặt đường ĐT 741 là 36,4m tính từ mép hành lang đường xóm (04m tính từ tim), như vậy tính từ tim đường xóm thì chiều ngang mặt đường ĐT741 của bà C là 40,4m, chiều ngang mặt sau là 40,6m; phù hợp với kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường thông qua ngày 03/4/2019. Có đủ cơ sở để khẳng định chiều ngang mặt đường ĐT741 của bà Cảnh còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà Bé là 5,4m, chiều ngang mặt sau là 5,6m (BL 144).

Mặt khác, căn cứ vào kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường thông qua ngày 03/4/2019 được nguyên đơn, bị đơn đồng ý sử dụng để giải quyết tranh chấp thì diện tích đất bà Huế lấn sang đất DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG) gồm 23,6m² diện tích nằm trong GCNQSD đất, chiều ngang mặt đường ĐT 741 là 1,4m, chiều ngang mặt sau là 1,1m, chiều dài giáp đất cây xăng là 17,6m, chiều dài giáp đất bà Huế là 17,5m; 23,9m² diện tích hành lang lộ giới không nằm trong GCNQSD đất, chiều ngang mặt đường ĐT 741 là 2,1m, chiều ngang mặt sau là 1,6m, chiều dài giáp đất cây xăng là 13,0m, chiều dài giáp đất bà Huế là 13,0m. Trên diện tích đất tranh chấp có 01 hàng rào bằng lưới b40 – của bà H-, 01 chân bồn nước + 01 bồn nước là

của DNTN xăng dầu Tiến Hưng và một cây xanh thuộc phần hành lang lộ giới đường ĐT 741.

Từ các phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C người đại diện theo pháp luật DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG) là có căn cứ nên được chấp nhận.

Buộc bà Phạm Thị Huế trả lại diện tích đất $23,6m^2$ diện tích nằm trong GCNQSD đất, chiều ngang mặt đường ĐT 741 là 1,4m, chiều ngang mặt sau là 1,1m, chiều dài giáp đất cây xăng là 17,6m, chiều dài giáp đất bà Huế là 17,5m; $23,9m^2$ diện tích hành lang lộ giới không nằm trong GCNQSD đất, chiều ngang mặt đường ĐT 741 là 2,1m, chiều ngang mặt sau là 1,6m, chiều dài giáp đất cây xăng là 13,0m, chiều dài giáp đất bà Huế là 13,0m cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV TỔNG HỢP TIẾN HƯNG).

Buộc bà Phạm Thị Huế phải tháo dỡ, di dời 01 hàng rào lưới b40 trả lại diện tích đất tranh chấp cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng .

Bà Phạm Thị Huế có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại GCNQSD đất cho đúng với thực tế sử dụng (kèm theo kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường thông qua ngày 03/4/2019).

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

[5] *Về án phí*: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5.1] *Về lệ phí thẩm định, định giá tài sản*: Quá trình tiến hành tố tụng đã tiến hành hai lần thẩm định và định giá 02 lần với tổng chi phí là 9.000.000đồng. Nguyên đơn đã tự nguyện nộp tạm ứng đủ và chịu số tiền 9.000.000đồng do vậy, các bên đương sự không phải chịu thêm khoản tiền lệ phí nào.

[6] 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 73, 147; Điều 227, 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 166, 175, 503 và điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự;

Điều 100, 106, 166, 203 của Luật đất đai;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV Tổng hợp Tiến Hưng), người đại diện theo pháp luật ông Trần Văn Chỉ.

2. Buộc bà Phạm Thị Huế - người được bà Huế ủy quyền sử dụng đất là bà Giang Thị Hào - phải trả cho DNTN xăng dầu Tiến Hưng (nay là Công ty TNHH MTV TMDV Tổng hợp Tiến Hưng lại diện tích đất là $23,6m^2$ có tứ cận như sau:

- Phía Đông, chiều ngang theo mặt đường ĐT 741 là 1,4m;
- Phía Tây, chiều ngang mặt sau là 1,1m;
- Phía Bắc, chiều dài giáp đất cây xăng là 17,6m;
- Phía Nam, chiều dài giáp đất bà Huế là 17,5m;

(Diện tích 23,9m² đất trên không thuộc hành lang lộ giới, và nằm trong diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất cho Công ty TNHH MTV TMDV Tổng hợp Tiến Hưng và có kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường thông qua ngày 03/4/2019 kèm theo).

Buộc bà Phạm Thị H phải tháo dỡ, di dời 01 hàng rào lưới b40 cao 1,4m dài 30,6m.

Bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại GCNQSD đất cho đúng với thực tế sử dụng (kèm theo kết quả trích đo được Sở tài nguyên và môi trường thông qua ngày 03/4/2019).

3. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn bà Phạm Thị H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000đồng (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0002426, ngày 09 tháng 11 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Những người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 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