

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 26-3-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Khánh Duyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Xuân Đạm

Bà Nguyễn Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhi là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Như Mai Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24, 30 tháng 9 năm 2024 và 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 41/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2024 và thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 30/TB-TA ngày 14 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Trung L, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan

- Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1964 (có mặt)

- Bà Dương Thị L, sinh năm 1961 (có mặt)

- Bà Bùi Thị T, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Địa chỉ: phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân D – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện L

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia H – Chủ tịch UBND huyện L (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

- Ông Đinh Văn Q, sinh năm 1956 (có mặt)

HKTT: phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam

Nơi ở hiện nay: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

HKTT: Khu T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ

Nơi ở hiện nay: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Ông Lâm Tấn Đức, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

- Ông Phạm Đình M, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 4 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H và người đại diện ủy quyền là ông Lê Trung L thống nhất trình bày:

Năm 2019 bà H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K1 02 thửa đất với tổng diện tích khoảng 2,6ha, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng đất đã có giấy CNQSDĐ đứng tên vợ chồng ông Nguyễn Văn K1, Bùi Thị T. Sau đó bà H làm thủ tục sang tên rồi hợp thửa và tách thửa đất trên làm nhiều sổ khác nhau. Các lần cấp đổi sổ đều không thay đổi vị trí, diện tích đất đã nhận chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K1 thì bà H không đo đạc lại đất vì mua theo sổ, tuy nhiên ông K1 có chỉ các ranh đất và đã bàn giao cho bà toàn bộ diện tích đất theo sổ trên, bao gồm cả diện tích đất đang tranh chấp hiện nay với ông K.

Năm 2020, bà phát hiện 01 trong các quyền sử dụng đất được tách từ tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông K1 bị ông K lấn chiếm, cụ thể là thửa đất thuộc

giấy CNQSDĐ số DH863628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà H. Bà có đến gặp thì ông K1 và ông K nói ông K mượn phần đất trên để làm chuồng chăn nuôi, khi nào bà cần sẽ trả lại nhưng sau đó bà yêu cầu thì ông K không trả, các công trình trên đất hiện nay như cổng, hàng rào, nhà kho là ông K lấn chiếm, làm thêm sau khi ông K1 đã bàn giao đất cho bà H. Bà H có báo Ủy ban nhân dân xã giải quyết nhưng ông K không trả.

Khi khởi kiện bà H yêu cầu ông K trả lại diện tích khoảng 400m². Trong quá trình giải quyết vụ án bà H có yêu cầu ông K di dời tài sản trả lại thửa đất diện tích 367,3m² theo như đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Tại phiên tòa bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi bổ sung trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Thửa đất bà H tranh chấp với ông K có nguồn gốc nằm trong diện tích đất được ông Nguyễn Văn K1 là em ruột của ông K tặng cho vợ chồng ông vào năm 2012. Khi cho có viết giấy cho tặng và có đi cắm cọc ranh là cọc nọc tiêu và làm hàng rào. Việc cho tặng, cắm ranh có vợ chồng ông Đinh Văn Q, bà Phạm Thị L và trưởng Ban điều hành ấp khi đó là ông Lâm Tấn Đ làm chứng. Diện tích ghi trên giấy cho tặng chỉ nhầm ước chừng, còn diện tích tặng cho thực tế là theo vị trí cọc ranh ông K1 cắm. Ông K1 đã bàn giao đất cho ông ngay sau khi tặng cho. Vợ chồng ông K làm nhà và sinh sống ổn định từ năm 2012 đến nay. Ông sử dụng đúng diện tích, vị trí tặng cho theo cọc ranh đã cắm, hiện cọc vẫn còn. Không có việc ông lấn dần mà ông K1 bán cho bà H, cũng không có sự việc ông xin sử dụng phần đất trên khi nào bà H cần sẽ trả như bên bà H khai. Các công trình, cây trồng trên đất tranh chấp đều được vợ chồng ông làm trước khi ông K1 chuyển nhượng đất cho bà H, riêng nhà kho là làm lại vào năm 2021 nhưng trên cơ sở nền móng cũ đã có từ năm 2013.

Hiện phần đất tặng cho ông vẫn chưa làm thủ tục cấp sổ, đối với việc đất ông K1 đã tặng cho vợ chồng ông nhưng lại nằm trong sổ đất của ông K1 thì ông không biết, do khi đo đạc cấp sổ ông không có nhà, địa chính đã đo đạc sai. Khi ông K1 chuyển nhượng cho bà H thì ông cũng không biết. Nay ông không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông di dời tài sản và trả đất. Ngoài ra không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết công bằng theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn K1: Ông K1 là em ruột của ông Nguyễn Văn K. Ông K1 biết rõ nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa bà H và ông K vì toàn bộ diện tích đất hiện nay ông K đang sử dụng, cũng như diện tích đất của bà H đều là của ông K1. Đất trên do ông K1 khai phá, sử dụng từ khoảng năm 1987, năm 2012 tặng cho vợ chồng ông K 01 phần diện tích đất, phần còn lại thì năm 2017 ông làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ. Khi tặng cho có lập giấy viết tay và chính ông K1 là người đi cắm ranh phần đất tặng cho, sau đó vợ chồng ông K có làm hàng rào ranh giới giữa hai bên theo cọc ranh đã cắm và xây nhà ở cho đến nay. Thời điểm năm 2017 khi làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ ông chỉ chỉ ranh đến vị trí hàng rào hiện nay, việc phần đất của ông K nằm trong sổ của ông là do cán bộ đo đạc làm sai và khi bà H khởi kiện ông mới biết. Đến năm 2020 ông chuyển nhượng lại toàn bộ quyền sử dụng đất của ông cho bà H, chuyển

nhượng theo sổ chứ không đo đạc lại. Khi chuyển nhượng đã chỉ ranh rõ ràng cho bà H là đền hàng rào của ông K hiện nay. Ông xác định diện tích đất bà H tranh chấp là đất ông đã tặng cho ông K, ông không bán cũng không bàn giao cho bà H phần đất trên.

- Bà Dương Thị L: Bà L là vợ ông K, bà L thống nhất như ông K và ông K1 đã trình bày. Diện tích đất hiện bà H khởi kiện tranh chấp do vợ chồng bà được ông K1 tặng cho từ năm 2012, khi cho có cắm cọc ranh do chính ông K1 chỉ ranh cắm, sau đó vợ chồng bà làm hàng rào rồi xây nhà ở cho đến nay. Không có việc lấn chiếm đất của bà H. Do đó bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H

- Bà Bùi Thị T: Bà T là vợ của ông Nguyễn Văn K1. Toàn bộ diện tích đất của ông K đang ở trước đây là của vợ chồng bà. Đến năm 2012 vợ chồng bà cho ông K phần đất trên. Khi tặng cho có mời vợ chồng ông Q và ông Đ là Trưởng Ban điều hành ấp chứng kiến. Diện tích cho tặng chiều ngang mặt đường khoảng 30m, dài khoảng 60m. Khi cho thì vợ chồng bà và vợ chồng ông K có đi cắm cọc ranh. Sau khi cho thì vợ chồng ông K có xây cổng, làm hàng rào, vị trí ranh đất được thể hiện bằng hàng rào lưới B40, phía sau có cọc gỗ và đến nay không thay đổi vị trí. Khi tặng cho thì đất chưa có giấy CNQSDĐ, năm 2017 vợ chồng bà T làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ đối với phần đất còn lại, còn đất của ông K vẫn chưa làm sổ. Đến năm 2019 vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà H, bà H không đo đạc lại nhưng có đi xem ranh đất. Bà T khẳng định vị trí ranh đất tặng cho ông K từ trước đến nay không thay đổi. Bà T xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án

- Tại văn bản số 1570/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/5/2024 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có ý kiến: Về nguồn gốc thửa đất số 6600, diện tích 1.137,7m² đang có tranh chấp hiện nay được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CS08189 đứng tên bà H. Trước đây ngày 13/11/2020 Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CS02594 với diện tích 25.959,8m² cho bà H, việc cấp quyền sử dụng đất trên có ký ranh giới, mốc giới đầy đủ. Đến năm 2021 bà H có đơn xin tách quyền sử dụng đất và được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CS05729 với diện tích đất 21.029m², thửa đất tách không thay đổi ranh giới và được thực hiện đúng quy trình. Đến ngày 03/10/2022 bà H tiếp tục làm thủ tục đề nghị tách thửa, hồ sơ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục nên Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CS08189 trên cho bà H. Đối với yêu cầu của người khởi kiện Sở Tài Nguyên và Môi trường không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường là ông Trần Xuân D xin vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- Tại văn bản số 2467/UBND-TH ngày 30/8/2024 UBND huyện L có ý kiến: Ngày 25/8/2017 UBND huyện L thực hiện cấp giấy CNQSDĐ số CB450509 cho ông Nguyễn Văn K1, bà Bùi Thị T. Đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước Việc cấp giấy CNQSDĐ trên được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đối với việc tranh chấp giữa các đương sự, UBND huyện L không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. UBND huyện L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, những người làm chứng trình bày

- Ông Đinh Văn Q: Ông Q có biết anh em ông K, ông K1 do sống đối diện với

nhà ông K, là nơi có thửa đất đang tranh chấp, ông không biết bà H. Năm 2002 ông Q mua lại đất của người khác và sống tại đây luôn nên quá trình ông K1 ông K đến canh tác và tặng cho đất ông đều biết rõ. Trước đây toàn bộ phần đất ông K đang ở đều là đất của ông K1, khoảng năm 2010 ông Q thấy ông K đến làm thuê cho ông K1, sau đó ông K có cất 01 ngôi nhà nhỏ cùng trên vị trí nhà hiện nay. Đến năm 2012 thì ông K1 tuyên bố cho luôn ông K phần đất này và ông K làm nhà, quản L sử dụng cho đến nay. Khi 02 anh em ông K1, K viết giấy cho tặng đất thì vợ chồng ông Q được ông K mời sang chứng kiến. Ông không rõ diện tích cho tặng cụ thể là bao nhiêu nhưng có chứng kiến sự việc ông K1 nói cho ông K thửa đất này và hai bên đi đóng cọc ranh, ông là người cùng đi đóng cọc với ông K1, ông K. Hiện nay ông Q vẫn ở đối diện thửa đất trên nên khẳng định vị trí đất ông K đang quản L, sử dụng cũng như xây dựng các công trình như công, nhà lục giác đều đúng vị trí ông K1 cho tặng vào năm 2012. Không hề có việc xê dịch hàng rào, cọc ranh để lấn đất của ông K1 hay bà H gì cả. Ông K sử dụng đất từ khi được tặng cho đến nay, quá trình ông K sử dụng đất cũng không có ai tranh chấp gì. Ông Q khẳng định phần đất trên là ông K được ông K1 cho. Ngoài ra ông không biết gì thêm.

- Ông Nguyễn Tiến T: Ông T có biết anh em ông K, ông K1 do sống gần nhà ông K, ông cũng biết bà H. Khoảng năm 2019 qua người quen giới thiệu bà H cho ông T nói bà H muốn mua đất thì ông có giới thiệu thửa đất của ông K1 cho bà H. Mọi việc thỏa thuận chuyển nhượng do ông K1 với bà H trực tiếp thỏa thuận với nhau nhưng ông T là người chứng kiến khi các bên viết giấy cọc. Ông T xác định bà H có đi xem đất các cạnh giáp ranh nhưng không đo đạc mà mua theo sổ đất. Ông cũng biết rõ thửa đất hiện nay của ông K, biết ông K sống ở thửa đất này từ lâu và đất là của ông K1 cho. Nhưng cho diện tích bao nhiêu và có lấn sang đất ông K1 bán cho bà H không thì ông không xác định được. Việc ông K có xê dịch hàng rào phía trước để làm công, trồng cây hay xây nhà lục giác gì không thì ông không biết, không chứng kiến. Nhưng ông T chứng kiến việc bà H có đến gặp ông K nói là chuồng dê trên đất ông K là lấn đất bà H, thời gian cụ thể thì ông không nhớ, khi đó ông nghe ông K nói là chuồng đã làm vậy rồi thì cứ để đó, khi nào bà H sử dụng thì cứ lấy. Ông T chỉ chứng kiến sự việc trên còn cụ thể nguồn gốc đất, quá trình tặng cho, sử dụng, chuyển nhượng và tranh chấp giữa các bên như thế nào ông không nắm rõ. Những gì biết đã khai đầy đủ nên ông xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

- Bà Phạm Thị L: Năm 2002 bà L cùng chồng là ông Đinh Văn Q mua thửa đất gần với thửa đất của vợ chồng ông K đang sống hiện nay nên biết rõ nguồn gốc đất. Trước đây toàn bộ thửa đất của ông K đang ở là của ông K1, sau đó ông K cất 01 ngôi nhà nhỏ cùng trên vị trí nhà đang ở hiện nay. Đến năm 2012 thì ông K1 cho ông K luôn thửa đất này và ông K làm lại nhà, quản L, sử dụng cho đến nay. Khi hai anh em ông K1, K viết giấy cho tặng đất thì có mời vợ chồng bà L đến chứng kiến, về diện tích bà L không rõ chỉ nghe là tặng cho trong khoảng đó, tức là theo như vị trí ông K ở hiện nay. Bà L khẳng định vị trí ông K ở từ khi được tặng cho đến nay không thay đổi.

- Ông Lâm Tấn Đ: Ông Đ là Trưởng Ban điều hành ấp H từ năm 2006 đến năm 2014. Năm 2012 hai anh em ông K và ông K1 có mời ông đến chứng kiến việc cho tặng đất. Khi ông Đ đến thì các bên đã cắm cọc ranh rồi, ông Đ chỉ nghe nói cho diện tích khoảng 30m x 60m. Sau khi cho thì ông K đã làm hàng rào, xây nhà, làm chuồng

dê, ông Đ thấy vị trí đất của ông K vẫn như trước, không có thay đổi. Ông Đ xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án

- Ông Phạm Đình M: Ông M ở cùng xóm với ông K1, ông K và là người giới thiệu cho bà H mua đất của ông K1 vào năm 2019. Mọi việc do bà H và ông K1 trực tiếp thỏa thuận, ông M là người chứng kiến khi các bên viết giấy cọc. Ông M xác định bà H có đi xem đất các ranh nhưng không đo đạc vì mua theo sổ đất. Khi bà H đi mua đất thì ranh đất giữa đất ông K1 và ông K có hàng rào, vị trí từ trước đến nay không xê dịch. Ông M chỉ biết sự việc trên, ngoài ra không biết gì thêm. Ông xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh không có kiến nghị gì về tố tụng.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội Đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K di dời tài sản, trả lại thửa đất có diện tích 367,3m² tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Thuộc giấy CNQSDĐ số DH863628 do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H. Về án phí, chi phí tố tụng nguyên đơn chịu theo luật định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Trần Thị Mỹ H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K di dời tài sản trả lại thửa đất có diện tích 367,3m² tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện Lộc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại các phiên tòa, những người có quyền L nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T, đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, và những người làm chứng là ông Nguyễn Tiến T, Lâm Tấn Đ, ông Phạm Đình M vắng mặt đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1,2 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy

Căn cứ mảnh trích đo địa chính số 268-2023 ngày 24/11/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc Ninh thì tổng diện tích đất tranh chấp là 367,3m² tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Thuộc thửa 165 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH863628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H.

Về nguồn gốc đất các đương sự thống nhất là đất trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn K1 khai phá và sử dụng. Theo bà H từ tháng 6/2019 ông K1 đã chuyển nhượng và bàn giao cho bà tổng diện tích khoảng 2,6ha trong đó bao gồm diện tích đất tranh chấp trên. Bị đơn thì cho rằng đất tranh chấp thuộc diện tích đất được ông K1 tặng cho vào năm 2012, có làm giấy tặng cho và đã xây nhà, sử dụng ổn định cho đến nay.

Xét thấy, lời khai của ông K1 thống nhất có việc chuyển nhượng đất cho bà H và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ được cấp. Căn cứ các hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ do nguyên đơn cung cấp thể hiện đất tranh chấp thuộc diện tích đất được cấp lần đầu cho ông K1, bà T theo giấy CNQSDĐ số CB450509 ngày 25/8/2017, ngày 18/6/2019 đăng ký thay đổi tại trang 4 do chuyển nhượng cho bà H. Sau đó bà H tiến hành các thủ tục hợp các quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng và tách thửa. Qua 03 lần cấp đổi sổ thì đất tranh chấp lần lượt thuộc các giấy CNQSDĐ số CY203126 cấp ngày 13/11/2020, DC916171 ngày 04/3/2022 và hiện thuộc giấy CNQSDĐ số DH863628 cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà H. Qua xem xét thủ tục cấp sổ, ý kiến của Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước tại văn bản số 1570/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/5/2024, của Ủy ban nhân dân huyện L tại văn bản số 2467/UBND-TH ngày 30/8/2024 thì các thủ tục cấp, đổi sổ đều thực hiện đúng quy định và không thay đổi vị trí, diện tích đất được cấp sổ. Như vậy, việc bà H cho rằng đất trên có nguồn gốc nằm trong diện tích đất ông K1, bà T đã chuyển nhượng cho bà là đúng.

Bà H cho rằng ông K1 đã bàn giao cho bà diện tích đất tranh chấp trên, nhưng sau đó bị ông K lấn chiếm sử dụng, vị trí hàng rào và các công trình trên đất hiện nay là ông K xây dựng thêm sau khi ông K1 đã bàn giao đất cho bà. Mặc dù người làm chứng là ông Đinh Tiến T khai có nghe ông K nói sẽ trả lại diện tích đất đang làm chuồng chăn nuôi lại cho bà H khi bà cần, tuy nhiên ông K1, ông K không thừa nhận sự việc trên, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông K1 đã bàn giao đất chuyển nhượng trong đó bao gồm cả diện tích đất tranh chấp cho bà và chứng cứ chứng minh việc ông K lấn chiếm, xây dựng thêm các công trình sau khi đã bàn giao. Nay ông K1 là người bán đất cho bà H lại xác định phần đất tranh chấp là của ông đã cho ông K từ năm 2012, khi làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ ông không biết việc đất trên được cấp vào sổ của vợ chồng ông, vì ông chỉ chỉ ranh đến hàng rào hiện nay, do cán bộ đo đạc sai và xác định không chuyển nhượng cũng không bàn giao cho bà H diện tích đất này. Như vậy, mặc dù đất trên thuộc quyền sử dụng đất đứng tên bà H nhưng xét quá trình sử dụng đất thì đất trên đã được ông K1 tặng cho ông K từ năm 2012 và sử dụng ổn định cho đến nay.

Qua xem xét giấy cho tặng ngày 20/4/2012 của ông K1 thể hiện nội dung tặng cho vợ chồng ông K, bà L thửa đất có chiều ngang ở phía giáp đường đất là 29m, chiều ngang phía sau giáp ao là 11m, chiều dài khoảng 60m. Qua đo đạc hiện trạng, theo trích đo ngày 24/12/2023 và văn bản ngày 13/8/2024 của CNVPĐKĐĐ thì thửa đất ông K đang quản L có tổng diện tích 1.036,1m² trong đó có 367,3m² là đất tranh chấp. Về kích thước các cạnh, chiều ngang phía giáp đường đất là 24.24m, chiều dài 47.27m như vậy là trong diện tích đất được tặng cho. Đối với cạnh phía sau có chiều ngang 12,61m là vượt quá 1,61m so với giấy tặng cho, tuy nhiên theo lời khai của ông K1, ông K thì khi làm giấy tặng cho chỉ ước lượng diện tích như trên còn diện tích tặng cho thực tế là theo vị trí được ông K1 cắm cọc ranh. Qua xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 27/7/2023 thì hiện ranh đất giữa thửa đất của ông K quản L sử dụng và phần đất còn lại của ông K1 mà hiện đã bán cho bà H là hàng rào lưới B40, cọc gỗ. Phía cuối đất có cọc gỗ da đá. Lời khai của ông K1 là người tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ xác định cọc gỗ là do ông cắm khi tặng cho đất và hàng rào hiện nay là đúng vị trí được tặng cho từ năm 2012. Lời khai của ông Đinh Văn Q, bà Phạm Thị L, ông Lâm Tấn Đ là những người sinh sống gần vị trí thửa đất trên, đồng thời là người chứng kiến khi các bên làm giấy cho tặng và khi cắm ranh đất cũng xác định cọc gỗ trên được cắm khi tặng cho đất năm 2012 và hàng rào hiện nay là đúng vị trí đất được tặng cho. Lời khai của những người giới thiệu cho bà H nhận chuyển nhượng thửa đất trên là ông Nguyễn Tiến T, ông Phạm Đình M cũng xác định bà H có đi xem ranh đất với ông K và vị trí ranh khi chuyển nhượng đến nay không thay đổi. Đồng thời qua xem xét thì thực tế hiện nay trên đất có nhà xây, cổng, các công trình phụ như nhà lức giá, nhà tắm, chuồng dê, cây trồng do vợ chồng ông K tạo lập trước thời điểm ông K1 chuyển nhượng đất cho bà H. Đối với nhà kho thì làm sau nhưng trên cơ sở nền móng cũ từ năm 2013. Hiện đất do vợ chồng ông K quản L, sử dụng ổn định từ năm 2012 đến nay. Như vậy có cơ sở để xác định ông vợ chồng ông K1, bà T đã tặng cho ông K thửa đất tranh chấp trên trước khi chuyển nhượng cho bà H.

Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông K trả lại diện tích đất 367,3m² là không có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp cho rằng không giao đủ diện tích đất chuyển nhượng thì bà H có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Đối với việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSDĐ cho ông K1 bao gồm diện tích đất tranh chấp và hiện nay đất thuộc giấy CNQSDĐ số DH863628 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà H. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cho rằng việc cấp sổ là do cán bộ đo đạc sai nhưng không có yêu cầu gì đối với giấy CNQSDĐ trên. Xét thấy giấy CNQSDĐ của thửa đất tranh chấp được tách từ quyền sử dụng đất số CB450509 do UBND huyện L cấp ngày 25/8/2017 cho vợ chồng ông K1, bà T. Thủ tục cấp sổ cũng như hợp thửa, tách thửa thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định. Do đó, không cần thiết xem xét việc hủy quyết định cá biệt, kiến nghị Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Phước điều chỉnh phần diện tích đất tranh chấp trên phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế hiện nay của bà H.

Đối với phần đất ông K đang quản L, sử dụng, bao gồm diện tích đất tranh chấp sau khi điều chỉnh từ sổ bà H sẽ được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp sổ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 26 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, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà H phải chịu án phí theo luật định. Ông K và những người có quyền L nghĩa vụ liên quan trong vụ án không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, chi phí định giá tài sản là 5.000.000đ, chi phí lấy trích đo bản đồ địa chính là 3.779.000đ, tổng 10.779.000đ. Do yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí trên theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà H đã nộp.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1,2 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 170, 173, 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 158, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Các điều 26, 31, 135 Luật đất đai năm 2024.

- Khoản 3 Điều 26 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, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K trả lại thửa đất có diện tích 367,3m² thuộc thửa 6600 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH863628, số vào sổ CS08189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 03/11/2022 đứng tên bà Trần Thị Mỹ H. Đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Kiến nghị Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Bình Phước điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo đúng hiện trạng thực tế mà bà H đang sử dụng. Cụ thể điều chỉnh lại đối với phần diện tích đất 367,3m² theo mảnh trích đo địa chính số 268-2023 ngày 24/11/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước xác nhận ngày 14/12/2023.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện lộc Ninh theo biên lai thu tiền số 0010396 ngày 04/4/2023

Ông K và những người có quyền L nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà H phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 10.779.000đ (mười triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà H đã nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Bình Phước ;
- VKSND huyện Lộc Ninh;
- CC.THADS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ

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

Phạm Thị Khánh Duyên