TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3-ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2025/DS-ST
Ngày: 28 /08 /2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Xuân Dậu và bà Lê Thị Bích Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Đồng Nai *tham gia phiên tòa:* Ông Lê Trọng Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2020/TLST-DS ngày 02/6/2020 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2025/QĐXXST-DS ngày 05/8/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Mỹ Lệ, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 493/12-14, đường Cách Mạng Tháng 8, phường 13, quận 10, TP. Hồ Chí Minh (cũ), nay là 493/12-14, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Kim Liên, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ 3, khu phố Hương Phước, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Trực, sinh năm 1984. Địa chỉ: tổ 3, khu phố Long Đức 3, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Ngọc, sinh năm 1957. Địa chỉ cũ: Số 40 (L1) Trần Xuân Hòa, phường 7, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ mới: 493A/106, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh (Ông Ngọc là chồng của bà Lệ).

+ Ông Đặng Huy Sơn, sinh năm 1970. Địa chỉ cũ: Tổ 3, khu phố Hương Phước, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Lệ, ông Trực có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:** Bà Phạm Mỹ Lệ là chủ sở hữu trọn thửa đất số 207, tờ bản đồ số 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai). Thửa đất của bà bị lấn chiếm mất gần 2.000 m^2 (Tổng diện tích thửa đất của bà Lệ được cấp là 10.146m^2 vào năm 2002).

Năm 2017, bà Phạm Mỹ Lệ đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (cũ) đề nghị ông Trần Văn Phú (chủ thửa đất số 206) và bà Trịnh Thị Bảy (chủ thửa đất 178) trả lại cho bà phần diện tích đất tại thửa 207, tờ bản đồ số 3 xã An Viễn mà ông Phú, bà Bảy đã lấn chiếm.

Năm 2020, căn cứ vào ***Bản đo vẽ được ký ngày 30/03/2018,*** bà Lệ đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đề nghị bà Trần Thị Kim Liên là chủ sở hữu trọn thửa đất số 1650 trả lại cho bà Lệ phần diện tích lấn chiếm là 1232m^2.

Tuy nhiên, hơn 7 năm qua mà vụ án chưa có kết quả. Ngày 02/12/2024, bà Lệ có ghi và ký trong biên bản đối chất ngày 28/11/2024 xác nhận không ủy quyền cho Luật sư Trần Hữu Tuấn và bà Lệ tự liên hệ với Tòa để giải quyết vụ án (Bút lục 131).

Ngày 04/3/2025, bà Lệ đã gửi đến Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đơn phản hồi làm việc (Vì bà Lệ bận công việc không thể đến Tòa theo thư mời) và có đính kèm tài liệu theo đơn. Trong đơn bà đã cung cấp cho Tòa đầy đủ các tài liệu và kiến nghị.

Bà có nhận được công văn số 151 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Trảng Bom ký ngày 25/02/2025 và ngày 17/03/2025 bà đã gửi công văn này cho Thẩm Phán trực tiếp giải quyết vụ án.

Bà Lệ có nhận được thư mời của tòa tổ chức họp ngày 02/4/0225, do gia đình bận, không dự họp được, bà đã phản hồi đến Thẩm phán trực tiếp giải quyết vụ án ngày 30/3/2025.

* Tại phiên tòa bà Phạm Mỹ Lệ trình bày 2 vấn đề cụ thể như sau:

- Bà Lệ cho rằng bản đo vẽ được ký ngày 12/04/2016 thể hiện rất rõ ràng thực tế về hình thể thửa đất 207 của bà đã bị chia làm 2 phần: thửa 207a là phần bà đang sử dụng và thửa 207b là phần đất của bà bị lấn chiếm bởi hộ của ông Trần Văn Phú và hộ của bà Bảy. Tổng hợp 207a và 207b có hình thể và ranh thửa đất phù hợp với hiện trạng ban đầu khi bà mua đất và nhận ranh (*Bản đồ giải thửa xã an Viễn)*. Ngoài ra, khi nhận ranh bà chỉ được bàn giao phần ranh phía bên này hướng về phía ông Phú, không có phần đất nào lấn qua cái mương được ngăn cách giữa thửa đất 207 của bà với thửa đất 1650 của bà Liên. Nhưng do bản đo vẽ ngày 30/03/2018 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom là cơ quan chức năng thực hiện pháp lý nên bà đã khởi kiện bà Liên (bà cũng khẳng định bản vẽ này có hình thể đất không giống hình thể thửa đất 207 của bà ban đầu và diện tích lấn chiếm không phù hợp).

- Bà Lệ và các hộ liền kề là chủ sở hữu của những thửa đất riêng biệt như thửa 178 (bà Bảy), thửa 206 (ông Phú), thửa 207 (bà Lệ), 1650 (bà Liên). Thông tin này thể hiện phần đất của bà bị mất là do các hộ liền kề lấn chiếm chứ không có việc tranh chấp ranh giới sử dụng đất trong cùng thửa đất (không có ai là chủ sở hữu 1 phần của thửa đất 207).

Vụ kiện đã quá lâu rồi mà chưa được giải quyết, bà Lệ kiến nghị Tòa án huyện Trảng Bom, trong phạm vi thẩm quyền của mình liên hệ Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom là cơ quan chức năng đã thực hiện 5 bản vẽ mà Tòa đã thụ lý trong các bộ hồ sơ mà bà khởi kiện (bà Lệ có nộp tài liệu đính) yêu cầu cơ quan này xác định chính xác bản vẽ nào là đúng với thửa đất 207 của gia đình bà. Đây là yếu tố pháp lý để làm căn cứ cho Tòa xét xử và làm thủ tục để thu hồi phần đất của bà bị lấn chiếm bởi các hộ liền kề đưa vào hồ sơ cấp đổi sổ mới cho bà đúng với hình thể đất như ban đầu vì trong suốt thời gian qua thửa đất 207 của bà không có biến động vì bà không chuyển nhượng cho ai. Ngoài ra, bà cũng đề nghị Tòa lưu ý, xem xét các yếu tố biến động do sang nhượng phần đất lấn chiếm 207 của bà đối với các hộ liền kề kể từ khi bàbắt đầu khởi kiện năm 2017.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn- ông Nguyễn Văn Trực trình bày:**

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì bà Trần Thị Kim Liên không lấn đất của bà Lệ. Bà Liên chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1596,8m^2 tại thửa đất số 1650, tờ bản đồ số 3, xã An Viễn và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy đúng quy định pháp luật. Bà Phạm Mỹ Lệ khởi kiện không đưa ra được căn cứ chứng minh nên việc khởi kiện của bà Lệ là không có căn cứ.

Trong quá trình chuyển đổi mục đích thì phát hiện bà Phạm Mỹ Lệ khởi kiện không đúng. Sau này phát sinh chi phí chuyển đổi mục đích thì bà Lệ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Sơn có đơn xin vắng mặt và tài sản đang trang chấp không có liên quan gì đến ông Sơn.

* Ông Trần Ngọc (chồng bà Lệ) đã được triệu tập đến Tòa án nhiều lần nhưng ông Ngọc thường xuyên vắng mặt nên không có lời trình bày. Tại phiên tòa bà Lệ vợ của ông Ngọc và cũng là nguyên đơn trong vụ án cho rằng ông Ngọc đã chuẩn bị cùng đến Tòa án với bà Lệ nhưng vì lý do đột xuất nên không đến được và sẽ có đơn vắng mặt bổ sung sau.

*** Ý kiến của kiểm sát viên:**

+ Ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử về thành phần đúng quy định, đảm bảo sự vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự. Thủ tục phiên tòa dân sự từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được HĐXX thực hiện đầy đủ, đúng quy định của BLTTDS.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Bà Phạm Mỹ Lệ khởi kiện bà Trần Thị Kim Liên về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Bà Lệ không đưa ra được

căn cứ chứng minh về việc khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Mỹ Lệ.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Phạm Mỹ Lệ khởi kiện bà Trần Thị Kim Liên về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với thửa đất số 1650, tờ bản đồ số 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom cũ nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom nay là Tòa án nhân dân khu vực 3- Đồng Nai.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Mỹ Lệ thì thấy:

Năm 2002, bà Lệ có mua một thửa đất số 207, tờ bản đồ số 03, diện tích 10.146m^2 tọa lạc tại xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai).

Năm 2016, khi tiến hành đo đạc lại thì phát hiện diện tích bị lấn chiếm, bà đã làm đơn khởi kiện ông Trần Văn Phú và bà Trịnh Thị Bảy (bà Lệ ủy quyền cho Luật sư Trần Hữu Tuấn) nhưng sau đó rút đơn khởi kiện đối với ông Phú, bà Bảy (rút đơn năm 2018). Căn cứ vào bản đo vẽ được ký ngày 30/03/2018**,** bà Lệ đã khởi kiện ra Tòa án Nhân dân huyện Trảng Bom đề nghị bà Trần Thị Kim Liên là chủ sở hữu trọn thửa đất số 1650, tờ bản đồ số 3, xã An Viễn trả lại cho bà Lệ phần diện tích lấn chiếm là 1232m^2.

[3] Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà Lệ là không có căn cứ, bởi lẽ: Căn cứ vào trích lục đo vẽ số 1527 ngày 20/3/2023 thì thể hiện ranh mốc rõ ràng giữa thửa đất 207 và 1650, tờ bản đồ số 3 xã An Viễn. Bà Liên không lấn chiếm đất của bà Lệ. Điều này cũng đã thể hiện rõ tại lời khai của bà Lệ, cụ thể:

" Bản đo vẽ được ký ngày 12/04/2016 thể hiện rất rõ ràng thực tế về hình thể thửa đất 207 của bà đã bị chia làm 2 phần: thửa 207a là phần đất bà đang sử dụng và thửa 207b là phần đất của bà bị lấn chiếm bởi hộ của ông Trần Văn Phú và hộ của bà Bảy. Tổng hợp 207a và 207b có hình thể và ranh thửa đất phù hợp với hiện trạng ban đầu khi bà Lệ mua đất và nhận ranh. Ngoài ra, khi nhận ranh bà chỉ được bàn giao phần ranh phía bên này hướng về phía ông Phú, không có phần đất nào lấn qua cái mương được ngăn cách giữa thửa đất 207 của bà với thửa đất 1650 của bà Liên". Trong quá trình khởi kiện bà Lệ không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà Trần Thị Kim Liên lấn chiếm đất của bà Lệ.

Tại phiên tòa bị đơn cho rằng nếu bà Lệ khởi kiện sai thì phải thanh toán cho bị đơn chi phí đi lại, tiền phát sinh chuyển mục đích sau này. Yêu cầu này của bị đơn không được xem xét. Bị đơn có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án khác

[3] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu bà Lệ không được chấp nhận, bà Lệ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.000.000đ. Bà Lệ đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lệ không được chấp nhận nên bà Lệ phải chịu án phí DSST.

[5] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 5, 12, 167, 169, 170, 202, 203 và Điều 208 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 160, 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Mỹ Lệ về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn bà Trần Thị Kim Liên.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Mỹ Lệ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, cụ thể: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Bà Lệ đã nộp đủ số tiền trên.

3. Bà Phạm Mỹ Lệ nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) bà Lệ đã nộp theo biên lai thu số 0007297 ngày 29/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai) được khấu trừ cho bà Lệ. Bà Lệ đã nộp đủ án phí.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày. Người có mặt kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 3;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự ;
- Lưu HS-VP.

Nguyễn Triều Châu