

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÀM TÂN,  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 14/2024/DS-ST

Ngày: 22/5/2024

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM TÂN, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Đình Khương

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Hữu Ái và bà Trần Thị Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 202/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp đất đai*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXX ngày 01 tháng 2 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 31/TB-TA ngày 28 tháng 3 năm 2024 và Thông báo số: 38/TB-TA ngày 26 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Tường V, sinh năm: 1989. Địa chỉ: B đường T, phường C, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Thanh H, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Thôn P, xã T, T, tỉnh Bình Thuận. (có mặt).

- Bị đơn: Bà Kiều Thị L, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đăng N, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1971. Địa chỉ: số A đường P, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Kiều Ngọc H1, sinh năm: 1969 và bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông [Phan Thanh H](#) trình bày: Năm 2016, bà [Nguyễn Tường V](#) có nhận chuyển nhượng của ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#); Sau đó đã được Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) cập nhật biến động sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016.

Khi mua đất vào năm 2016 thì ông [H1](#) có chỉ các trụ bê tông, đã cắm sẵn trước đó để xác định ranh giới, nhưng các trụ bê tông này chỉ cắm vị trí đầu và cuối của thửa đất chứ không rào đất.

Đến năm 2020 thì mới cắm ranh đất cụ thể hơn, với sự tham gia của ông [H1](#) và bà [L](#) mới phát hiện bà [Kiều Thị L](#) lấn chiếm phần diện tích đất khoảng 170m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722. Bà [L2](#) đã viết giấy cam kết vào ngày 12/6/2020, tự nguyện tháo dỡ nhà để trả đất cho bà [V](#) trước ngày 31/12/2020 nhưng bà [L](#) không thực hiện nên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành thẩm định và kết hợp với việc đo đạc của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#). Tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bà [Kiều Thị L](#) phải di dời cây điều, phá dỡ một phần căn nhà gắn liền với phần diện tích đất lấn chiếm là 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) ngày 06/3/2023; thuộc một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; Được chuyển nhượng sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016.

- Theo phía bị đơn, bà [Kiều Thị L](#) và ông [Nguyễn Đăng N](#) trình bày: Năm 2008, bà [L](#) có mua của ông [Kiều Ngọc H1](#) (em ruột bà [L](#)) một thửa đất để làm nhà ở có chiều ngang mặt đường đất 6m x chiều sâu 79,48m. Tại thời điểm bà [L](#) mua đất để làm nhà ở thì ông [H1](#) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngoài bà [L](#) ra thì ông [H1](#) chưa bán đất cho ai khác. Do chị em ruột nên hai bên giao dịch mua bán chỉ viết giấy tay (giấy tay này đã giao lại cho ông [H1](#) để làm giấy tờ đất) và chính ông [H1](#) là người chỉ vị trí đất cho bà [L](#) xây nhà; đồng thời, ông [H1](#) cam kết có trách nhiệm làm giấy tờ cho bà [L](#).

Đến năm 2013 – 2014, ông [H1](#) bán phần đất còn lại ở phía tây, sát vách nhà của bà [L](#) cho ông [Phạm Thanh B](#) trồng mì. Trong quá trình sử dụng đất thì giữa bà [L](#) và ông [Phạm Thanh B](#), kể cả khi ông [Phạm Thanh B](#) đã chuyển nhượng đất cho ông [Nguyễn Thanh T](#) thì hai bên sử dụng đất ổn định, không xâm phạm lẫn nhau nên bà [L](#) xác định không tranh chấp gì với ông [Phạm Thanh B](#) hay ông [Nguyễn Thanh T](#).

Đến năm 2015, ông [H1](#) bán thêm cho bà [L](#) 2m ngang mặt đường đất về phía đông nên phần đất mà bà [L](#) đã mua của ông [H1](#) có chiều ngang mặt đường đất là 8m x chiều sâu đến hết thửa đất.

Như vậy, sau khi bán đất cho bà [L](#) và bà [L](#) đã xây dựng nhà ở ổn định được 8 năm thì đến năm 2016, ông [H1](#) mới bán phần đất giáp ranh với bà [L](#) về hướng đông cho bà [Nguyễn Tường V](#). Việc bà [V](#) mua đất của ông [H1](#) bao nhiêu và đo đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì bà [L](#) không biết mà bà [L](#) cũng không thấy cán bộ nào của huyện hay xã đến làm việc, đo đạc đất cũng như ký giáp ranh đất gì cả. Mặt khác, khi bà [V](#) mua đất từ năm 2016 nhưng đến năm 2020 thì mới tự đo đất và cắm ranh rồi cho rằng bà [L](#) lấn đất của bà [V](#) là không đúng sự thật. Rõ ràng, bà [L](#) mua đất và làm nhà ở ổn định trước bà [V](#) là 08 năm thì không thể nói bà [L](#) lấn đất của bà [V](#) được. Do đó, bà [L](#) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [V](#).

- *Tại bản trình bày ý kiến ngày 14/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông [Kiều Ngọc H1](#) trình bày:*

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) với bà [Nguyễn Tường V](#) vào ngày 26/02/2016, đối với phần đất có diện tích 3.807,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#); Sau đó, bà [Nguyễn Tường V](#) đã được Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) cập nhật biến động sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) với bà [Kiều Thị L](#) vào ngày 23/11/2017, đối với phần đất có diện tích 658m<sup>2</sup> tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CK 933440 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 20/11/2017; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#); Sau đó, bà [Kiều Thị L](#) đã được Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) cập nhật biến động sang tên cho bà [Kiều Thị L](#) vào ngày 07/12/2017.

Ngoài ra, vợ chồng ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Phạm Thanh B](#) có diện tích 902m<sup>2</sup> tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CK 933439 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 20/11/2017; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#) cho ông [Phạm Thanh B](#). Đến năm 2018, ông [Phạm Thanh B](#) đã chuyển nhượng lại cho ông [Nguyễn Thanh T](#).

Như vậy, khi vợ chồng ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) đã chuyển nhượng các thửa đất nêu trên và đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Khi chuyển nhượng đất thì đã cắm ranh giới,

xác định vị trí của các thửa đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà [Kiều Thị L](#) nhận chuyển nhượng đất thì đã thực hiện đăng ký biến động sang tên và được Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) cập nhật biến động sang tên cho bà [Kiều Thị L](#) vào ngày 07/12/2017.

Việc xảy ra tranh chấp đất đai là do bà [Kiều Thị L](#) và ông [Nguyễn Thanh T](#) tự ý di dời mốc ranh giới, cố tình làm sai lệch vị trí, ranh giới đất nhằm chiếm đất của bà [Nguyễn Tường V](#). Ngoài ra, ông [Kiều Ngọc H1](#) cũng xác định: Đến ngày 11/6/2020, khi bà [Nguyễn Tường V](#) về thăm đất thì mới phát hiện là bà [Kiều Thị L](#) tự coi nơi căn nhà tạm phía sau, lấn chiếm sang đất của bà [Nguyễn Tường V](#) nên vào ngày 12/6/2020, bà [L](#) đã viết giấy cam kết với nội dung đến ngày 31/12/2020, bà [Kiều Thị L](#) sẽ tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà [V](#). Tuy nhiên, bà [Kiều Thị L](#) không tự nguyện thực hiện nên bà [V](#) mới khởi kiện bà [Kiều Thị L](#).

***Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:***

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thu thập chứng cứ giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) đã có đơn xin vắng mặt nên đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, có đủ căn cứ để xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) ngày 06/3/2023; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#).

Tại văn bản số 2683/VPĐKĐĐ - ĐKCG của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc [Sở Tài Nguyên - Môi Trường tỉnh B](#), đã xác định: Trên cơ sở Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) kiểm tra, đối chiếu ranh giới, mốc giới thì xác định phần yêu cầu khởi kiện, buộc bà [Kiều Thị L](#) trả lại cho bà [Nguyễn Tường V](#) phần diện tích đất lấn chiếm là 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) ngày 06/3/2023; thuộc một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; Được chuyển nhượng sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016.

Việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 và số CK 933440 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) là đúng trình tự, thủ tục luật định.

Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí, lệ phí: Các đương sự phải chịu án phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của tòa án:* Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp đất đai”; Bị đơn và đối tượng tranh chấp là bất động sản đều thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#) nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện Hàm Tân theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:* Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn là bà [Nguyễn Tường V](#); Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#). Tuy nhiên, bà [Nguyễn Tường V](#) đã ủy quyền cho ông [Phan Thanh H](#) tham gia phiên tòa. Ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) đã có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, có đủ căn cứ để xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) ngày 06/3/2023; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#).

[3.1] Xét lời trình bày của nguyên đơn: Năm 2016, bà [Nguyễn Tường V](#) có nhận chuyển nhượng của ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; thuộc [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#); Sau đó đã được Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) cập nhật biến động sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016. Khi mua đất vào năm 2016 thì ông [H1](#) có chỉ các trụ bê tông, đã cắm sẵn trước đó để xác định ranh giới, nhưng các trụ bê tông này chỉ cắm vị trí đầu và cuối của thửa đất chứ không rào đất.

Xét lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông [H1](#), đã xác định: Ông có chuyển nhượng nhiều thửa đất và khi chuyển nhượng đất thì đã cắm ranh giới, xác định vị trí của các thửa đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xảy ra tranh chấp đất đai là do bà [Kiều Thị L](#) và ông [Nguyễn Thanh T](#) tự ý di dời mốc ranh giới, cố tình làm sai lệch vị trí, ranh giới đất nhằm chiếm đất của bà [Nguyễn Tường V](#). Đến ngày 11/6/2020, khi bà [Nguyễn Tường V](#) về thăm đất thì mới phát hiện là bà [Kiều Thị L](#) tự coi nói căn nhà tạm phía sau, lấn chiếm sang đất của bà [Nguyễn Tường V](#) nên vào ngày 12/6/2020, bà [L](#) đã viết giấy cam kết với nội dung đến ngày 31/12/2020, bà [Kiều Thị L](#) sẽ tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà [V](#). Tuy nhiên, bà [Kiều Thị L](#) không tự nguyện thực hiện nên bà [V](#) mới khởi kiện bà [Kiều Thị L](#) là đúng quy định pháp luật.

[3.2] Xét lời trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Năm 2008, bà L có mua của ông Kiều Ngọc H1 (em ruột bà L) một thửa đất để làm nhà ở có chiều ngang mặt đường đất 6m x chiều sâu 79,48m. Đến năm 2015, ông H1 bán thêm cho bà L 2m ngang mặt đường đất về phía đông nên phần đất mà bà L đã mua của ông H1 có chiều ngang mặt đường đất là 8m x chiều sâu đến hết thửa đất và bà L đã xây dựng nhà ở ổn định được 8 năm thì đến năm 2016 thì ông H1 mới bán phần đất giáp ranh với bà L về hướng đông cho bà Nguyễn Tường V.

Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ tách thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Kiều Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 22/01/2016 thì không có phân xây dựng nhà ở của bà L. Kể cả khi cắm mốc ranh giới, chuyển nhượng sang tên cho bà V cũng không phát sinh tranh chấp. Do đó, lời trình bày của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Hơn nữa, bà L3 cho rằng bà không thấy cán bộ nào của huyện hay xã đến làm việc, đo đạc đất cũng như ký giáp ranh đất gì cả nhưng bà cũng thừa nhận là chính ông H1 là người làm thủ tục xin tách thửa sang tên cho bà nên bà không biết. Mặt khác, đến ngày 11/6/2020, khi bà Nguyễn Tường V về thăm đất thì mới phát hiện là bà Kiều Thị L tự coi nói căn nhà tạm phía sau, lấn chiếm sang đất của bà Nguyễn Tường V nên vào ngày 12/6/2020, bà L đã viết giấy cam kết với nội dung đến ngày 31/12/2020, bà Kiều Thị L sẽ tháo dỡ nhà để trả lại đất cho bà V. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía bị đơn cho rằng bà L bị lừa dối khi ký vào giấy cam kết ngày 12/6/2020, nhưng đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh.

[3.3] Xét thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cập nhật biến động sang tên, cụ thể như sau:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kiều Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Nguyễn Tường V vào ngày 26/02/2016, đối với phần đất có diện tích 3.807,4m<sup>2</sup> tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Kiều Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 22/01/2016; thuộc thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Sau đó, bà Nguyễn Tường V đã được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà Nguyễn Tường V ngày 15/3/2016.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kiều Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Kiều Thị L vào ngày 23/11/2017, đối với đối với phần đất có diện tích 658m<sup>2</sup> tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CK 933440 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Kiều Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 20/11/2017; thuộc thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Sau đó, bà Kiều Thị L đã được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà Kiều Thị L vào ngày 07/12/2017.

Như vậy, tính thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật biến động sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cập nhật biến động sang tên cho bà [Kiều Thị L](#).

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 và số CK 933440 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) đều không thể hiện phần xây dựng nhà ở của bà [L](#) tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CK 933440 có xâm phạm hay có tranh chấp gì đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; đã được Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) cập nhật biến động sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016.

[3.4] Tại văn bản số 2683/VPĐKĐĐ - ĐKCG của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc [Sở Tài Nguyên - Môi Trường tỉnh B](#), đã xác định: Trên cơ sở Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) kiểm tra, đối chiếu ranh giới, mốc giới thì xác định phần yêu cầu khởi kiện, buộc bà [Kiều Thị L](#) trả lại cho bà [Nguyễn Tường V](#) phần diện tích đất lấn chiếm là 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) ngày 06/3/2023; thuộc một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; Được chuyển nhượng sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016.

Việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 và số CK 933440 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) là đúng trình tự, thủ tục luật định.

[3.5] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà [Kiều Thị L](#) phải di dời cây điều, phá dỡ một phần căn nhà gắn liền với phần diện tích đất lấn chiếm là 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh [Văn phòng Đ1](#) ngày 06/3/2023; thuộc một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do [Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B](#) cấp cho ông [Kiều Ngọc H1](#) và bà [Nguyễn Thị Kim L1](#) ngày 22/01/2016; Được chuyển nhượng sang tên cho bà [Nguyễn Tường V](#) ngày 15/3/2016. Tọa lạc tại [thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận](#).

[4] *Về án phí, chi phí tố tụng:*

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

[4.2] *Về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp, bao gồm:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2021 là 1.400.000đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2021 là 1.800.000đồng.

Chi phí định giá tài sản tranh chấp ngày 10/3/2021 là 1.200.000đồng.

Chi phí đo đạc là 1.150.000đồng (theo hóa đơn ngày 05/8/2022).

Riêng chi phí đo đạc theo hợp đồng dịch vụ số 81/2022/TrC/HĐDV-CNHT là 891.000đồng thì bà L đã thanh toán xong và cung cấp mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 06/3/2023 cho Tòa án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH;**

#### **Căn cứ:**

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 4; Khoản 1, khoản 4, khoản 6 Điều 12; Điều 170; Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai;

- Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự;

- Khoản 2 Điều 26 của 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tường V.

Buộc bà Kiều Thi L phải di dời cây điều, phá dỡ một phần căn nhà gắn liền với phần diện tích đất lấn chiếm là 176.5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 06/3/2023; thuộc một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 295722 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Kiều Ngọc H1 và bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 22/01/2016; Được chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Tường V ngày 15/3/2016. Tọa lạc tại thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. (có mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 06/3/2023 kèm theo).

2/ Về án phí: Bà Kiều Thi L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Tường V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.125.000đồng theo biên lai thu số 0009359 ngày 21/12/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

Về lệ phí: Buộc bà Kiều Thi L phải hoàn trả toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản cho bà Nguyễn Tường V là 5.550.000đồng.

Án xử công khai, báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

*Án có hiệu lực theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7<sup>a</sup>, 7<sup>b</sup>, 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Chi cục THADS huyện Hàm Tân;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Đình Khương**

