

Bản án số: 28/2018/DS-ST  
Ngày 03 tháng 8 năm 2018  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*  
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Nhum  
*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hoàng Văn Tân
2. Ông Nguyễn Chí Vương

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Long – Thư ký Tòa án  
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Ông Lê Quang Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2018/TLST-DS ngày 26/12/2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2018/QĐXXST-DS ngày 18/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2018/QĐST-DS ngày 10/7/2018, giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà **Văn Thúy P**, sinh năm 1980 (có mặt)
2. Ông **Dương Văn L**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 5, khu phố PT, phường PT, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

Ông L ủy quyền cho bà Văn Thúy P làm đại diện theo giấy ủy quyền ngày 12 tháng 02 năm 2018 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Lê Viết Đ**, sinh năm 1958 (vắng mặt)
2. Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ, xã HL, thành phố BR, tỉnh BR - VT

Bà Q ủy quyền cho bà Đoàn Thị A, sinh năm 1985; trú tại tổ 2, ấp 2, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước làm đại diện theo giấy ủy quyền ngày 01 tháng 02 năm 2018 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1967 (vắng mặt)
2. Ông **Mao Văn H**, sinh năm 1962 (vắng mặt)
3. Ông **Lê Quốc T**, sinh năm 1967 (vắng mặt)
4. Bà **Chung Mỹ H**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 2, xã Tân Khai, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước

5. Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1954 (vắng mặt)

6. Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước

7. Ông **Phạm Quang T**, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp TA, xã PA, huyện HQ, Bình Phước

8. Ông **Trần Ngọc Q**, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 11, ấp 2, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước

9. Bà **Đỗ Thị H**, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 5, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước

10. **Ủy ban nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước**

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính huyện HQ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Minh H - Chức vụ: Chủ tịch

Do bà Phan Thị Kim O - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HQ làm đại diện theo Giấy ủy quyền số 05/UBND-GUQ ngày 12 tháng 02 năm 2018 (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Văn Thúy P và Dương Văn L thống nhất trình bày:*

Năm 2010, vợ chồng ông Dương Văn L và bà Văn Thúy P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 256m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại tổ 2, ấp 2, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước của ông Trần Ngọc Q nhưng hai bên chỉ làm giấy viết tay. Đến năm 2011, bà P và ông L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất từ bà Nguyễn Thị Thu H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 255003, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO1149 ngày 16/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản cấp cho hộ ông Dương Văn L. Tháng 7/2017, bà P và ông L phát hiện bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Viết Đ xây dựng nhà ở trên đất của mình. Sau nhiều lần tự hòa giải và nhờ Ủy ban nhân dân xã Tân Khai giải quyết nhưng không có kết quả nên bà P, ông L khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước yêu cầu ông Lê Viết Đ và bà Nguyễn Thị Q trả lại diện tích đất mà ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Tại bản trình bày ý kiến ngày 10/01/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị Q và Lê Viết Đ thống nhất trình bày:*

Năm 2008, ông Lê Viết Đ và bà Nguyễn Thị Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 510m<sup>2</sup> tại tổ 2, ấp 2, xã TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước của bà Đỗ Thị H, đất đã được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất số AM 456133, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 07718 ngày 17/3/2008 cho hộ bà Nguyễn Thị Thu H và sau đó bà H làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Q. Khi nhận chuyển nhượng thì bà H, bà Q và người có đất giáp ranh là ông Phạm Quang T chỉ ranh đất cho ông bà.

Năm 2010, gia đình ông Đ, bà Q xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định cho đến tháng 5/2017 khi bà Q, ông Đ làm thủ tục

tặng cho con trai của mình thì phát hiện thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với vị trí thửa đất mà ông bà đang sử dụng thực tế. Mặc dù đã liên hệ với bà P, ông L đề cùng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà P và ông L không đồng ý mà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trước yêu cầu của ông L, bà P thì ông Đ, bà Q không đồng ý mà yêu cầu Tòa án hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai gia đình để cấp lại cho đúng với diện tích thực tế đang sử dụng.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu H và Mao Văn H thống nhất trình bày:*

Thửa đất của gia đình bà H, ông H đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 1997, đến năm 2000 thì gia đình được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Năm 2002, do cần tiền nên ông bà chuyển nhượng cho ông Phạm Quang T một lô đất với diện tích ngang 05m x dài hết đất từ phía ngoài vào nhưng hai bên thỏa thuận không có đất thổ cư nên không thể sang tên tách sổ được mà chỉ viết giấy tay, bà H chỉ ranh đất và ông T đã trồng 04 trụ bê tông xung quanh thửa đất. Năm 2007, gia đình bà H tiếp tục chuyển nhượng một lô đất có diện tích ngang 10m x dài hết đất cho bà Đỗ Thị H và bà H cũng đóng cọc xác định ranh đất. Sau đó ông T chuyển nhượng lại cho ông Trần Ngọc Q rồi ông Quang chuyển nhượng lại cho bà Văn Thúy P và ông Dương Văn L còn bà H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Viết Đ. Năm 2008, bà H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H làm thủ tục sang tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thủ tục như thế nào thì gia đình bà H không biết và đến năm 2010 ông Q gặp bà H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho bà P, ông L. Khi bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H có chỉ phần đất của ông T cho bà P cũng như nói rõ đất không có thổ cư.

Khi làm thủ tục sang tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì không biết lý do gì vẫn để cho bà H đứng tên mà chỉ điều chỉnh trang 4 và lúc đó ông T - cán bộ địa chính xã Tân Khai (đã chết) - nói *“Tuy đất bà H ở trong nhưng làm sổ đỏ trước thì phải tách từ ngoài vào”* nên ông T làm thủ tục tách 10m cho bà H ở phía ngoài, sau này bà H chuyển nhượng lại cho bà Q, còn thửa đất của bà H sau này bà H tách sổ 256m<sup>2</sup> cho bà P, ông L.

Theo kết quả đo đạc thì thực tế các đương sự đang sử dụng đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ranh đất giữa các gia đình đã được sử dụng ổn định từ trước cho đến nay nên bà H, ông H yêu cầu Tòa án công nhận ranh đất thực tế cho các hộ gia đình để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Quang T trình bày:*

Khoảng năm 2007, ông Phạm Quang T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất ngang 05m x dài hết đất, khi nhận chuyển nhượng thì bà H chỉ ranh đất và ông T mua cọc bê tông cắm ranh, lúc đó trên đất có hai hay ba cây điều. Khi chuyển

nhượng thì không làm thủ tục sang tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ làm giấy viết tay, một thời gian sau ông T chuyển nhượng lại cho ông Trần Ngọc Q, ông T đưa giấy bán đất giữa ông với bà H cho ông Q và chỉ ranh cho ông Q, ông Q thanh toán đủ tiền cho ông T nên ông T không quan tâm đến thửa đất nữa.

Ông T không biết bà Văn Thúy P và ông Dương Văn L là ai, ông T chưa từng gặp bà P, ông T là người chuyển nhượng đất cho ông Q và ông không liên quan đến bà P.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị H trình bày:*

Năm 2008, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất ngang 10m x dài hết đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thu H, khi nhận chuyển nhượng thì bà H chỉ ranh đất cho bà H và bà H đã cắm cọc xung quanh thửa đất với vị trí đất giáp nhà bà H. Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng và chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đầu năm 2010, bà H chuyển nhượng lại cho bà Q, khi chuyển nhượng thì bà H đã chỉ ranh đất cho bà Q và yêu cầu bà H sang tên tách sổ trực tiếp cho bà Q để khỏi mất công.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 21/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Q trình bày:*

Ông Q không có quan hệ thân thích với ông Lê Viết Đ, bà Nguyễn Thị Q, bà Văn Thúy P và ông Dương Văn L mà ông chỉ là người giới thiệu cho bà P, ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất các bên đang tranh chấp tại ấp 2, xã Tân Khai, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, cụ thể: Bà Nguyễn Thị Thu H chuyển nhượng cho một người ở xã Phước An (ông Q không nhớ tên) nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Q giới thiệu chuyển nhượng cho bà P, ông L. Khi chuyển nhượng, ông Q dẫn các bên cùng chủ đất là bà H chỉ ranh sau đó các bên làm thủ tục sang tên tách sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Q chỉ là người giới thiệu cho bà P, ông L nhận chuyển nhượng đất chứ ông Q không phải là người trực tiếp chuyển nhượng cho bà P, ông L và ông Q không nhớ chính xác vị trí của thửa đất mà bà P, ông L nhận chuyển nhượng nhưng ông Q nhớ là thửa đất đã được cắm cọc từ trước.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quốc T và Chung Mỹ H thống nhất trình bày:*

Ông T và bà H không có quan hệ thân thích với bà H, bà Q hay bà P mà chỉ là hàng xóm của họ. Nguồn gốc của thửa đất mà ông bà đang quản lý, sử dụng là do mẹ của ông T cho vợ chồng ông bà. Khi ông Phạm Quang T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị Thu H thì ông T, bà H đã cùng thống nhất ranh đất cho ông T cắm cọc nên ranh đất giữa các hộ gia đình đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay, việc ông bà đang sử dụng diện tích khoảng 89m<sup>2</sup> của gia đình bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Viết Đ thì ông bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo

ranh thực tế để các hộ gia đình điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 04/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn S và Nguyễn Thị P1 thống nhất trình bày:*

Ông S và bà P1 không có quan hệ thân thích mà chỉ là hàng xóm của bà H và bà Q còn ông bà không biết bà P. Phần đất có diện tích khoảng 8,6m<sup>2</sup> mà bà P và bà Q đang sử dụng của ông bà đã có tranh chấp từ trước nhưng gia đình ông bà thống nhất để cho gia đình bà Q và các hộ khác tiếp tục sử dụng mà không yêu cầu phải trả lại. Hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp lại đúng với ranh thực tế nên ông bà yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo ranh thực tế cho các hộ gia đình.

*Tại văn bản nêu ý kiến ngày 23/3/2018 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện HQ, tỉnh Bình Phước trình bày:*

Các bên sử dụng đất đã cắm mốc xác định ranh giới, sử dụng đất ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhưng trong quá trình sử dụng đất phát hiện không đúng vị trí thửa đất thì đề nghị các bên liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản để đăng ký biến động.

*Tại phiên tòa,*

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trường hợp bà Q muốn đổi đất thì phải bù cho bà P 50.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Ngọc Q nhưng để bảo đảm bà đã yêu cầu vợ ông Q phải ký vào giấy đặt cọc.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Q là bà Đoàn Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Ngọc Q xác định ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phạm Quang T rồi chuyển nhượng cho ông L, bà P; khi nhận chuyển nhượng thì ông T có chỉ ranh đất cho ông và ông cùng với bà H chỉ ranh cho bà P như bà P trình bày.

- Người làm chứng Nguyễn Văn Q và Phạm Đức TR xác định các ông có ký xác nhận vào giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Q, các ông cũng tham gia chỉ ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P.

- Kiểm sát viên phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của pháp luật; các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất là do bà Nguyễn Thị Thu H chuyển nhượng cho ông T, bà H rồi bà H chuyển nhượng cho bà Q, ông T chuyển nhượng cho ông Q và ông Q tiếp tục chuyển nhượng cho bà P, ông L nhưng các đương sự chỉ làm giấy viết tay và bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Q và bà P; bà P và bà Q đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, cả hai bên đều nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, có nguồn gốc rõ ràng và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thông tin ghi nhận trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có sự khác biệt về giáp ranh, không thể hiện chính xác vị trí đối với từng thửa đất; ngoài ra ông Đ và bà Q đã xây nhà, tường rào ổn định từ năm 2010 đến nay; các hộ dân xung quanh đều tham gia chỉ ranh, cắm mốc và đề nghị Tòa án công nhận theo ranh giới thực tế đang sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà P đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, bà Q.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

Ông Dương Văn L và bà Văn Thúy P tranh chấp với bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Viết Đ diện tích 256m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại tổ 2, ấp 2, xã Tân Khai, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, đồng thời ông Lê Viết Đ và bà Nguyễn Thị Q yêu cầu Tòa án hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 456133 và BH 255003 do Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản cấp cho bà Q và ông L, bà P nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Văn Thúy P xác định vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền cho ông Trần Ngọc Q nhưng để đảm bảo bà yêu cầu vợ của ông Q là bà Đinh Thị Ngọc D ký vào giấy nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không đưa bà D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Mao Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Chung Mỹ H, ông Lê Quốc T, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị P1, ông Phạm Quang T, ông Trần Ngọc Q, bà Đỗ Thị H và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản vắng mặt tại phiên tòa nhưng ông H, bà H, bà H, ông T, ông S, bà P, ông T, ông Q, bà H và người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Hớn Quản có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[1]. Bà Nguyễn Thị Thu H có thửa đất 1.196m<sup>2</sup> tại tổ 2, ấp 2, xã Tân Khai, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, bà H chuyển nhượng cho ông Phạm Quang T một lô đất có chiều ngang 05m ở phía ngoài thửa đất và bà Đỗ Thị H một lô có chiều ngang 10m giữa đất của ông T với bà H nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ viết giấy tay.

Năm 2008, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của mình cho bà Q còn ông T chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Q và đến năm 2009, ông Q tiếp tục chuyển nhượng cho bà P, ông L. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà H đều chỉ

ranh đất cụ thể cho người nhận chuyển nhượng là ông Q, bà Q và các đương sự thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ bà H sang cho bà P và bà Q để đỡ mất thời gian, tiền thuê.

Ngày 17 tháng 3 năm 2008, gia đình bà H làm thủ tục tách thành hai thửa 485 và 486 có diện tích lần lượt là 686m<sup>2</sup> và 510m<sup>2</sup> theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 456132 và AM 456133. Ngày 04 tháng 11 năm 2008, gia đình bà H chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 486 và ngày 03 tháng 12 năm 2008, bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang 4). Đến năm 2010, bà Q xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích nhận chuyển nhượng để ở cho đến nay.

Ngày 10 tháng 12 năm 2009, gia đình bà H tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho gia đình bà P, ông L 256m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 485 và ngày 16 tháng 8 năm 2011, hộ ông L, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 255003.

Ngày 22 tháng 5 năm 2017, bà Q và ông Đ làm thủ tục sang tên thửa đất cho con thì phát hiện thửa đất cấp chồng thửa đất của ông L, bà P và từ đó hai gia đình phát sinh tranh chấp và bà P, ông L khởi kiện yêu cầu bà Q, ông Đ trả lại diện tích 256m<sup>2</sup> bị lấn chiếm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông bà.

Nhận thấy, bà P cho rằng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Q và bà H có chỉ ranh đất cho bà nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì bà H chỉ xác định ranh các thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T và bà H chứ không chỉ ranh thửa đất cho bà P, mặc dù tại phiên tòa, ông Q xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P thì ông đã chỉ ranh cho bà P như ranh ông T chỉ cho ông đúng như bà P trình bày nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q lại xác định mình không nhớ ranh đất mà chỉ nhớ xung quanh có cắm các cọc từ trước; khi Tòa án đối chất thì ông Q vắng mặt trong khi ông T xác định thửa đất của ông vẫn còn nguyên trạng và vị trí các cọc bê tông vẫn còn nguyên trạng. Do đó, lời trình bày của ông Q về việc ông T chỉ ranh đất cho ông như ranh ông và bà P xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P là không có căn cứ chấp nhận. Trong khi đó, ông P và bà H đều xác định ranh đất sử dụng thực tế như bà Q trình bày, các cọc bê tông cắm ranh đất do các đương sự cắm từ trước đến nay vẫn còn. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà Q đã xây nhà, xây hàng rào, khoan giếng và trồng cây lâu năm trên phần đất nhận chuyển nhượng từ năm 2010 cho đến nay. Như vậy, bà P và ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xác định được vị trí thửa đất, không yêu cầu người chuyển nhượng và người giáp ranh chỉ vị trí thửa đất mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu bà Q, ông Đ trả lại diện tích là không đúng thực tế. Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các đương sự cũng không đúng với vị trí và diện tích thực tế đang sử dụng. Vì vậy, yêu cầu của bà P, ông L về việc buộc ông Đ, bà Q trả lại diện tích 256m<sup>2</sup> đất không được chấp nhận.

Ông L và bà P có quyền khởi kiện ông Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có yêu cầu và điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự đề cập lại theo đúng diện tích thực tế của bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Viết Đ, nhận thấy: Mặc dù, các đương sự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ trước nhưng đến năm 2008 thì bà H mới làm thủ tục tách sổ thửa đất của mình thành hai thửa độc lập rồi từ đó mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nguyên thửa đất số 486 cho bà Q, đến năm 2011 bà H tiếp tục làm thủ tục tách sổ 256m<sup>2</sup> trong diện tích 686m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 485 cho bà P, ông L nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với diện tích thực tế là do lỗi của các đương sự trong quá trình kê khai, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền sang tên tách sổ giấy chứng nhận mà trình tự thủ tục tách thửa, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng. Do đó, yêu cầu của ông Đ và bà Q không có căn cứ chấp nhận.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3]. Quá trình sử dụng đất của các đương sự có sự thay đổi về diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cụ thể gia đình bà Q và bà P sử dụng của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị P1 khoảng 8,6m<sup>2</sup> và bà Nguyễn Thị Thu H, ông Mao Văn H 87,5m<sup>2</sup> và bà Chung Mỹ H, ông Lê Quốc T sử dụng của bà Quy 89m<sup>2</sup> nhưng các đương sự đều thống nhất không có tranh chấp, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo ranh thực tế để họ làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ý kiến của các đương sự là thống nhất, phù hợp với nhau và phù hợp với việc sử dụng đất thực tế nên cần ghi nhận. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, được chấp nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 8.034.000 đồng: Lẽ ra, do yêu cầu của bà P và ông L không được chấp nhận nên ông L và bà P phải chịu, nhưng bà Q và ông Đ cũng có một phần lỗi trong việc sử dụng sai vị trí thửa đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến tranh chấp, đồng thời ông Đ và bà Q có thể sử dụng kết quả đo đạc để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí. Do bà P và ông L đã nộp tạm ứng nên bà Q và ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà P và ông L số tiền 4.017.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà P và yêu cầu phản tố của ông Đ, bà Q không được chấp nhận nên bà P, ông L phải chịu án phí không có giá ngạch về tranh chấp quyền sử dụng đất và bà Q, ông Đ phải chịu án phí không có giá ngạch về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, các điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 158, 165, 166, 227 và 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 100, 106, 166, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 26 và 27 của Nghị quyết số 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:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Dương Văn L và bà Văn Thúy P.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Viết Đ và bà Nguyễn Thị Q về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được thu hồi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh biên động về đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự đúng với hiện trạng sử dụng đất.

[2]. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bà Văn Thúy P và ông Dương Văn L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông L, bà P đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo biên lai thu tiền số 0012486 ngày 18/12/2017. Ông Lê Viết Đ và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà Văn Thúy P và ông Dương Văn L phải chịu phải chịu 4.017.000 đồng (bốn triệu, không trăm mười bảy nghìn đồng); bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Viết Đ phải chịu 4.017.000 đồng (bốn triệu, không trăm mười bảy nghìn đồng). Do bà P và ông L đã nộp tạm ứng nên ông Lê Viết Đ và bà Nguyễn Thị Q có nghĩa vụ trả cho bà Văn Thúy P và ông Dương Văn L số tiền 4.017.000 đồng (bốn triệu, không trăm mười bảy nghìn đồng).

[3]. Về quyền kháng cáo: Ông Dương Văn L, bà Văn Thúy P, bà Nguyễn Thị Q và ông Trần Ngọc Q có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Viết Đ, ông Mao Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Chung Mỹ H, ông Lê Quốc T, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị P, ông Phạm Quang T, bà Đỗ Thị H và Ủy ban nhân dân huyện HQ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

*Trường hợp bản án được thi hành 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 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 Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Văn Nhum**