

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 25/2023/DS-ST

Ngày: 30/8/2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Huệ**
- Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Linh Thị Ngọc Thạch**
2. Ông **Bùi Ngọc Thân**.
- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Đỗ Văn Thiêm**
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lý** - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐST-DS ngày 17/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 371/2023/QĐST-DS ngày 16/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Phương D**, sinh năm 1989
Địa chỉ: **khu phố A, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai**
(Bà **D** ủy quyền cho chị **Đỗ Thị Ý P**, sinh năm 1994 tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2023).

- Bị đơn: Bà **Phùng Thị Minh H**, sinh năm 1965
Ông **Phan Như Đ**, sinh năm 1955
Địa chỉ: **Ấp G, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai**
(Ông **Đ**, bà **H** ủy quyền cho ông **Trần Công Đ1**, sinh năm 1957 tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2023)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Tổng Văn V**, sinh năm 1957
2. Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1960
Địa chỉ: **Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai**
3. Anh **Nguyễn Ngọc T1**, sinh năm 1988
Địa chỉ: **khu phố A, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai**
(Bà **P**, bà **H**, ông **Đ**, ông **Đ1** có mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt)

NHẬN THẤY

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình làm việc, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị **Đỗ Thị Ý P** trình bày:

Ngày 11/4/2018, bà Nguyễn Phương D có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 158,2m² thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ 74, tọa lạc tại khu phố F, thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai của ông Trần Chí T2 và bà Phạm Thị Mỹ P1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 223 quyền số 01/2018, TP/CC-SCC/HĐGD tại UBND thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Ngày 03/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho bà Nguyễn Phương D tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 812147 ngày 30/4/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ. Đến năm 2019, chị D có ý định chuyển nhượng thửa đất trên nên tiến hành đo đạc diện tích thửa đất thì phát hiện người sử dụng đất giáp ranh thửa đất trên là bà Phùng Thị Minh H và ông Phan Như Đ đã sử dụng đất lấn sang phần diện tích đất của bà D theo chiều ngang khoảng 1m, chiều dài 30m, tổng diện tích sử dụng khoảng 30m². Ngày 29/11/2019 Ủy ban nhân dân thị trấn G tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2019 bà Nguyễn Phương D yêu cầu bà Phùng Thị Minh H, ông Phan N Đoàn trả lại khoảng 30m² đất thuộc thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74 tọa lạc tại thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Phương D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ, bà H trả lại diện tích đất 10,5m² theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 14178/2022 ngày 24/8/2022 được giới hạn bởi các mốc (a,3,4-a).

Bà D đồng ý với kết quả đo vẽ theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 14178/2022 ngày 24/8/2022, bà chỉ yêu cầu lấy lại đất chứ không nhận giá trị đất nên không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản tranh chấp.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ai thua người đó phải chịu.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, tại phiên tòa, bị đơn bà Phùng Thị Minh H, ông Phan Như Đ (do ông Trần Công Đ1 làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Vào ngày 24/07/2014, ông Tống Văn V, bà Phan Thị T có sang lại cho ông bà một thửa đất thuộc tờ bản đồ số 74, thửa đất số 130 thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 320189, số vào sổ cấp GCN: CH 05894 do UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/06/2014. Sau khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng và được cập nhật biến động ngày 01/08/2014 sang tên cho ông bà, thửa đất có tứ cận cụ thể như sau: Đông giáp đất ông Tống Văn V, Tây giáp đất bà Trương Thị N1, Nam giáp đất ông Tống Văn V, Bắc giáp đất ông Tống Văn V. Đến ngày 01/08/2014, vợ chồng bà và ông Tống Văn V có cắm lại bốn cọc bê tông làm ranh rõ ràng theo đúng diện tích trong Giấy chứng nhận mà nhà nước cấp với sự làm chứng của các chủ sử dụng đất giáp ranh lô đất của vợ chồng bà. Sau một thời gian sử dụng ổn định thì ông bà có làm thủ tục xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 849488, số vào sổ cấp GCN: CS 14313 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/03/2020.

Đến ngày 29/05/2015 ông Tống Văn V có sang nhượng tiếp cho ông bà 1m ngang (viết giấy tay có T3 khu phố 6 là ông Lê B làm chứng), tứ cận thửa đất lúc

này cụ thể như sau: đông giáp đất ông **Tổng Văn V**, tây giáp đất bà **Trương Thị N1**, nam giáp đất ông **Tổng Văn V** (hiện tại thuộc quyền sử dụng đất của ông **Bùi Văn T4**), bắc giáp đất của bà (**Phùng Thị Minh H**). Tổng diện tích của ông bà được sử dụng là: 160m² (trong đó có 140,8m² đất được Nhà nước công nhận cấp sổ và 19,2 m² chưa được cấp sổ). Thời điểm đó ông bà đã rào ranh và chôn trụ cố định, rõ ràng giữa các thửa đất liền kề. Ông bà sử dụng thửa đất ổn định và không có bất kỳ tranh chấp nào cho đến khi có đơn của bà **D** yêu cầu trả đất. Ngày 29/11/2019 Ủy ban nhân dân thị trấn **G** tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay bà **Nguyễn Phương D** yêu cầu trả đất lấn chiếm ông bà không đồng ý. Ông bà đồng ý với kết quả đo vẽ theo bản đồ hiện trạng khu đất số 14178/2022 ngày 24/8/2022. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì khác.

3. Trong quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Ngọc T1** trình bày: ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà **Nguyễn Phương D** và đồng ý theo ý kiến của bà **D**, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Trong quá trình làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tổng Văn V** và bà **Phan Thị T** đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có lời trình bày.

5. Tại phiên tòa ngày 30/8/2023:

Đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Phương D** thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông **D**, bà **H** trả lại diện tích đất 10,5m² thuộc một phần diện tích 158,2m² thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74 thị trấn **G**, huyện **X**, tỉnh **Đồng Nai** theo bản đồ hiện trạng khu đất số 14178/2022 ngày 24/8/2022 được giới hạn bởi các mốc (a,3,4-a).

Các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện **Xuân Lộc** phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY

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 thủ tục tố tụng: Ông **Nguyễn Ngọc T1** có đơn xin xét xử vắng mặt, ông **Tổng Văn V**, bà **Phan Thị T** đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông **T1**, ông **V**, bà **T**.

[2] Về quan hệ pháp luật: Bà **Nguyễn Phương D** khởi kiện yêu cầu ông **Phan Như Đ**, bà **Phùng Thị Minh H** trả lại phần đất lấn chiếm nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: quan hệ pháp luật trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; phần đất các bên tranh chấp tọa lạc tại **thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà **D** có đơn khởi kiện bà **H**, ông **Đ** nên xác định bà **D** là nguyên đơn, bà **H**, ông **Đ** là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông **Tổng Văn V**, bà **Phan Thị T**, ông **Nguyễn Ngọc T1** nên Tòa án đưa ông **V**, bà **T**, ông **Nguyễn Ngọc T1** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Phương D** thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị giải quyết phần đất tranh chấp có diện tích 10,5 m² đất thuộc một phần diện tích 158,2m² thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74 **thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai**. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5.2] Xét nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 74, **thị trấn G** được cấp cho ông **Tổng Văn V** và bà **Phan Thị T**. Ngày 27/10/2015, ông **Tổng Văn V** và **Phan Thị T** có đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 74, **thị trấn G** tách thửa đất thành 02 thửa đất số 139, 140, tờ bản đồ số 74 theo hợp đồng số 3907/2015 ngày 29/10/2015 và được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh X** xác nhận bản vẽ ngày 03/11/2015. Ngày 09/11/2015, ông **Tổng Văn V** và **Phan Thị T** chuyển nhượng trọn thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74 cho ông **Trần Chí T2** và bà **Phạm Thị Mỹ P1** theo hợp đồng chuyển nhượng số 3231, quyền 06/2015 TP/CC-SCC/HĐ,GD do **Văn phòng C** chứng nhận ngày 09/11/2015, được **Sở T** cấp giấy chứng nhận số CC 812147, cấp cho ông **Trần Chí T2** và bà **Phạm Thị Mỹ P1** ngày 30/11/2015 và cấp đổi thửa 140, tờ 74 cho ông **Tổng Văn V** và **Phan Thị T**. Ngày 09/11/2015 ông **T2** và bà **P1** chuyển nhượng trọn thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74 cho bà **Nguyễn Phương D**. Ngày 3/5/2018 **Văn phòng Đ chi nhánh X** điều chỉnh sang tên cho bà **Nguyễn Phương D**.

Thửa đất số 130, tờ bản đồ 74 **thị trấn G** (giáp ranh với thửa 139) với diện tích là 140,8m² do ông **Tổng Văn V** và bà **Phan Thị T** đứng tên chủ sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 320189, số vào sổ cấp GCN: CH 05894 do **UBND huyện X**, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/06/2014. Ngày 24/7/2014 ông **V**, bà **T** chuyển nhượng cho ông **Đ**, bà **H**. Ngày 01/8/2014 chi nhánh **Văn phòng đăng kí đất đai huyện X** điều chỉnh sang tên cho bà **Phùng Thị Minh H** và chồng là ông **Phan Như Đ**. Đến ngày 17/3/2020 ông **Đ**, bà **H** làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 849488, số vào sổ cấp GCN: CS 14313 với diện tích là 140,8m². Bà **H** cho rằng năm 2015 có mua thêm 1m đất

bằng giấy tay của ông **V**, bà **T**. Bà **H** có cung cấp cho Tòa án giấy mua bán tay thể hiện việc mua bán 1mx18m vị trí như bà **H** trình bày nhưng không thể hiện rõ 1mx18m này thuộc thửa đất nào của ông **V**, bà **T**. Năm 2020 bà **H**, ông **D** cũng đã tiến hành cấp đổi lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, tuy nhiên diện tích đất theo Giấy chứng nhận cũng chỉ có 140,8m², không được cập nhật biến động diện tích mới nên không có cơ sở xác định 1mx18m đất này thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 74 **thị trấn G, huyện X**. Vì vậy, lời trình bày của bà **H**, ông **D** là không có cơ sở chấp nhận.

Theo công văn 1587/VPĐK-XL-TTLT của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh X** thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Trần Chí T2** và bà **Phạm Thị Mỹ P1** đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74, **thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai**, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X1** thực hiện đo đạc, kiểm tra đối soát ngoài thực địa và việc cấp giấy cho bà **P1** và ông **T2** đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Như vậy ranh bản đồ địa chính đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74, **thị trấn G** là đúng với thực tế sử dụng năm 2015. Do đó cần phải lấy ranh bản đồ địa chính để làm cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất 139 và thửa 130.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp 10,5m² thuộc một phần diện tích đất 158,2m² thửa đất số 139, tờ bản đồ số 74 **thị trấn G, huyện X, tỉnh Đồng Nai** đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông **Trần Chí T2** và bà **Phạm Thị Mỹ P1**, sau đó, ông **T2** và bà **P1** đã chuyển nhượng cho bà **D**. Ngày 03/5/2018, chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện X** điều chỉnh sang tên cho bà **Nguyễn Phương D** tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 812147 ngày 30/4/2015 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** theo đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu trả lại đất của bà **D** là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*) bà **Nguyễn Phương D** đã tạm ứng. Do yêu cầu của bà **D** được chấp nhận nên ông **D**, bà **H** có nghĩa vụ hoàn trả 4.000.000đ chi phí tố tụng cho bà **D** theo quy định tại Điều 157,169 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Đây là vụ án tranh chấp về Quyền sử dụng đất, Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét Quyền sử dụng đất của ai nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như vụ án không có giá ngạch.

Bà **Phùng Thị Minh H**, ông **Phan Như Đ** phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Nhận định của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào điều 160,161 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Phương D về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Phan Như Đ, bà Phùng Thị Minh H.

Buộc ông Phan Như Đ, bà Phùng Thị Minh H trả lại cho bà Nguyễn Phương D diện tích đất 10,5m² theo bản đồ hiện trạng khu đất số 14178/2022 ngày 24/8/2022 được giới hạn bởi các mốc (a,3,4-a) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X.

(Kèm theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 14178/2022 ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện X)

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Như Đ, bà Phùng Thị Minh H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Phương D số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

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.

3. Về án phí: Buộc Ông Phan Như Đ, bà Phùng Thị Minh H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Phương D số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003499 ngày 09 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 :

- VKSND T.Đồng Nai;
- VKSND H.Xuân Lộc;
- Thi hành án dân sự H.Xuân Lộc;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu án văn;
- Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Huệ

