

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
T THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 115/2024/DS-ST

Ngày: 29/8/2024

“*V/v: Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lưu Triều
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Đô
2. Bà Trần Thị Thanh Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Châu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ Thuận – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 383/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (đòi lại tài sản)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2024/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024 giữa:

Nguyên đơn: Bà **Đông Thị N** – sinh năm: 1961

Địa chỉ: **4 A, phường D, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.**

Đại diện theo ủy quyền của bà **N**:

Ông **Nguyễn Văn Đ** – sinh năm: 1976

Địa chỉ: **3.09 Chung cư P, tổ G, khu phố F, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.**

Ông **Đặng Văn T** – sinh năm: 1975

Địa chỉ: **A L, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.**

Bị đơn: Bà **Cao Thị X** – sinh năm: 1965

Địa chỉ: **thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.**

Đại diện theo ủy quyền của bà **X**: Ông **Bùi Thanh T1** – sinh năm: 1985

Địa chỉ: **thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Vũ Đức T2** - sinh năm: 1960

Địa chỉ: **Thôn A, xã L, huyện T, thành phố Hải Phòng**

2. Ông Nguyễn Văn N1 - sinh năm: 1962
Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.
Đại diện theo ủy quyền của ông N1: Ông Bùi Thanh T1 – sinh năm: 1985.
Địa chỉ: thôn Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.
Ông T2, ông T có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Đ, ông T1 có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2023 nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên bà Đồng Thị N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Anh D và bà Lê Thị Hồng B, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 01/9/2005 và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817169, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00485 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 01/9/2005, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 730, quyền số 04: TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/10/2007 tại Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận, nên ngày 29/11/2007 bà Đồng Thị N được Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà N.

Vào năm 2021, thời điểm dịch Covid 19 diễn ra phức tạp, việc đi lại khó khăn nên bà Đồng Thị N không canh tác trồng trọt, lợi dụng việc này bà Cao Thị X là người có đất liền kề đã tự ý nhờ các cọc bê tông, dịch chuyển hàng rào cố ý lấn chiếm bất hợp pháp sang đất của bà Đồng Thị N với diện tích 867,1m².

Sau khi bà Đồng Thị Nguyên phát h hành vi lấn chiếm đất của bà Cao Thị X, nên đã làm đơn khiếu nại, do đó vào ngày 09/10/2023 Ủy ban nhân dân xã T đã cho tiến hành kiểm tra hiện trạng phần đất tranh chấp và ngày 25/10/2023 đã tiến hành hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Căn cứ vào Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp của Công ty TNHH T3 giá và đo đạc địa chính BTA Việt Nam ngày 15/01/2024 thì phần đất tranh chấp có diện tích 867,1m².

Vì vậy, bà Đồng Thị N khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị X phải tháo dỡ toàn bộ trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại cho bà Đồng Thị N phần đất chiếm giữ trái phép có diện tích 867,1m², thuộc Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12516,0m², tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp cho ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B, được Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang

tên cho bà **Đông Thị N** vào ngày 29/11/2007. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 20.000.000 đồng thì bà **Đông Thị N** xin rút lại yêu cầu này.

Tại bản tự khai và các lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Bùi Thanh T1 nêu trình bày:**

Gia đình bà **Cao Thị X** có mảnh đất để canh tác và làm ăn sinh sống tại **thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**, diện tích hơn 02ha nên được **Ủy ban nhân dân thành phố P** công nhận quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.910m² đất cây lâu năm và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m² đất ở, với tổng diện tích 18.210m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 716093, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 350 QSDĐ/2756/QĐ.UBPT do **Ủy ban nhân dân Thành phố P** cấp ngày 10/6/2004.

Đến năm 2004 do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên bà **Cao Thị X** và ông **Nguyễn Văn N1** đã chuyển nhượng một phần đất có diện tích 12.700m² cho ông **Nguyễn Anh D**, bà **Lê Thị Hồng B** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/3/2005 tại **Ủy ban nhân dân xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận** nên ông **Nguyễn Anh D** và bà **Lê Thị Hồng B**, được **Ủy ban nhân dân Thành phố P** cấp quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005 và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817169, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00485 ngày 01/9/2005.

Vào năm 2007 ông **Nguyễn Anh D**, bà **Lê Thị Hồng B** đã chuyển nhượng lại cho bà **Đông Thị N** toàn bộ diện tích đất này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 730, quyển số 04: TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2007 tại **Văn phòng C1** tỉnh Bình Thuận, nên ngày 29/11/2007 bà **Đông Thị N** được **Văn phòng Đ1** cập nhật biến động sang tên cho bà **N**.

Từ khi bà **Đông Thị N** nhận chuyển nhượng lại thửa đất này không tiến hành xây dựng tường rào khu vực đất của bà theo diện tích đã chuyển nhượng mà vẫn để trống. Vì gia đình bà **Cao Thị X** chăn nuôi bò và các loại gia súc nên bà **Cao Thị X** dùng trụ cột bê tông và lưới B40 rào lại để không ảnh hưởng đến xung quanh.

Đến tháng 10 năm 2023 bà **Đông Thị N** gửi đơn khiếu nại tranh chấp đất tại **Ủy ban nhân dân xã T** yêu cầu bà **Cao Thị X** giao trả phần đất 867,1m² vì cho rằng phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Đông Thị N**.

Việc bà **Đông Thị N** khởi kiện yêu cầu bà **Cao Thị X** phải tháo dỡ toàn bộ trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại cho bà **N** phần đất mà bà **X** đang sử dụng có diện tích 867,1m², thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại **thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00484 do **Ủy ban nhân dân Thành phố P** cấp cho ông **Nguyễn Anh D**, bà **Lê Thị Hồng B** vào ngày 01/9/2005, cập nhật biến động sang tên cho bà **Đông Thị N** vào ngày 29/11/2007 là không đúng quy định pháp luật vì toàn bộ diện tích

867,1m² đất này nằm trong 2ha đất mà gia đình bà **cao Thị X1** đã khai hoang nhưng chưa đăng ký với cơ quan quản lý đất đai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà **Cao Thị X** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà **Đông Thị N**.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH T4 và đo đạc HTB xác định: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12516,0m², đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp ngày 01/9/2005

Phần đất tranh chấp diện tích 867,1m² có kích thước các cạnh: Từ điểm 6-16 = 7.80m; điểm 16-17 = 21.14m; điểm 17-18 = 30.99m; điểm 18-19 = 43.56m; điểm 19-20 = 6.29m; điểm 20 - 21 = 20.83m, điểm 21-8 = 5.55m; điểm 8-7 = 72.91m; điểm 7-6 = 49.68m.

Trên đất tranh chấp có hàng rào phân ranh đất bằng cọc bê tông và kéo lưới B40 cao khoảng 1,8m; chiều dài lưới B40 trên 102 mét và số lượng cọc bê tông qua kiểm đếm sơ bộ tổng số là 37 trụ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tại phiên tòa:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng thời chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3. Ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền gây thiệt hại về tài sản là 20.000.000 đồng

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà **Đông Thị N** đối với bà **Cao Thị X** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Buộc bà **Cao Thị X** phải tháo dỡ toàn bộ trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại cho bà **Đông Thị N** phần đất có diện tích 867,1m², thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại **thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00484 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp cho ông **Nguyễn Anh D**, bà **Lê Thị Hồng B** vào

ngày 01/9/2005 và được Chi nhánh Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà **Đông Thị N** vào ngày 29/11/2007 cho bà **Đông Thị N** sử dụng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà **Đông Thị N** khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận hòa giải và có kết quả hoà giải không thành, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 9 điều 26, điểm a khoản 01 điều 35, điểm c khoản 01 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về ủy quyền tham gia tố tụng:

Căn cứ vào Điều 85 và Điều 86 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét Giấy ủy quyền được công chứng số 004185; quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2023 của bà **Đông Thị N** với ông **Nguyễn Văn Đ** và ông **Đặng Văn T** tại Văn phòng C2; Giấy ủy quyền được công chứng số 11517; quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2023 của bà **Cao Thị X** với ông **Bùi Thanh T1** tại Văn phòng Công chứng **Trương Văn C** và Giấy ủy quyền được công chứng số 06617; quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/7/2024 của ông **Nguyễn Văn N1** với ông **Bùi Thanh T1** tại Văn phòng C3 là hợp pháp, nên ông **Nguyễn Văn Đ**, ông **Đặng Văn T** và ông **Bùi Thanh T1** đủ tư cách đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo nội dung văn bản ủy quyền.

[3] Về xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Vũ Đức T2**, nhưng ông **T2** đã có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về yêu cầu của nguyên đơn: Bà **Đông Thị N** tranh chấp quyền sử dụng đất, qua đó yêu cầu bà **Cao Thị X** phải tháo dỡ toàn bộ trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại cho bà **Đông Thị N** phần đất bà **X** đang chiếm giữ có diện tích 867,1m², thuộc Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12516,0m², tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp cho ông **Nguyễn Anh D**, bà **Lê Thị Hồng B**, được Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà **Đông Thị N** vào ngày 29/11/2007.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp của Công ty TNHH T4, thì phần đất tranh chấp có diện tích 867,1m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², đất trồng cây lâu năm,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp ngày 01/9/2005.

Để chứng minh phần đất tranh chấp có diện tích 867,1m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên bà Đồng Thị N đã cung cấp tài liệu, chứng cứ gồm: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp cho ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B và được Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà Đồng Thị N vào ngày 29/11/2007.

Khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước có thể dựa trên căn cứ xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các loại tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp theo quy định của P hiện hành”.

Khoản 1 Điều 97 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước...”.

Như vậy đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Đồng Thị N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Anh D và bà Lê Thị Hồng B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 730, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2007 tại Văn phòng C1 tỉnh Bình Thuận, nên bà Đồng Thị N là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp cho ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B vào ngày 01/9/2005 và cập nhật biến động sang tên cho bà Đồng Thị N vào ngày 29/11/2007.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 61 (218470-9) do Tổ đo đạc Chi nhánh Văn phòng Đ1 (Đo đạc theo giấy mời số 194/GM-UBND ngày 05/10/2023 của UBND xã T) xác định tổng diện tích đo đạc 14.316,8m², phần đất tranh chấp diện tích 867,1m² có kích thước các cạnh từ điểm 4-5 = 49.69m; điểm 5-6 = 7.82m; điểm 6-7 = 21.17m; điểm 7-8 = 31.00m; điểm 8-9 = 43.56m; điểm 9-10 = 6.21m; điểm 10-11 = 20.93m; điểm 11-12 = 5.42m, điểm 12 - 4 = 72.90m, thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², đất trồng cây lâu năm, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp ngày 01/9/2005, theo Biên bản hòa giải ngày 25/10/2023 tại UBND xã T xác định: “Qua kiểm tra của xã và Chi nhánh tại vị trí 2 thửa đất, thì thửa đất của bà N là do trước đây bà X bán cho ông D là hết sổ, sau này ông D bán lại cho bà N. Căn cứ vào giấy tờ và bản đồ thì tại vị trí đất tranh

chấp không còn đất của bà X ... Qua kết quả kiểm tra thì hiện trạng bà N chỉ dẫn đúng theo hiện trạng và bản đồ”.

Căn cứ vào Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty TNHH T4 và đo đạc HTB xác định phần đất tranh chấp diện tích 867,1m² có kích thước các cạnh từ điểm 6-16 = 7.80m; điểm 16-17 = 21.14m; điểm 17-18 = 30.99m; điểm 18-19 = 43.56m; điểm 19-20 = 6.29m; điểm 21-8 = 5.55m; điểm 8-7 = 72.91m; điểm 7-6 = 49.68m, thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12516,0m², đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp ngày 01/9/2005

Điều 166 Luật đất đai quy định quyền của người sử dụng đất:

“1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

...

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

...

7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”.

Tại Công văn số 4876/UBND-NC ngày 22/7/2024 của UBND thành phố P trả lời về nội dung cấp giấy chứng nhận: “UBND thành phố Phan Thiết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170 ngày 01/9/2005 cho ông Nguyễn Anh D và bà Lê Thị Hồng B là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận”.

Tại Công văn số 4630/CNVPĐKĐĐTPT-TTTL ngày 23/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 trả lời về nội dung cập nhật biến động từ ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B chuyển nhượng cho bà Đồng Thị N thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận: “Qua xem xét rà soát hồ sơ cập nhật biến động từ ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B chuyển nhượng cho bà Đồng Thị N thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận vào ngày 29/11/2007, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Phòng C4 – Sở tư pháp Bình Thuận, số công chứng 730, quyền số 04: TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2007 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170 do UBND thành phố P cấp ngày 01/9/2005 được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thành phố P (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1) giải quyết đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ”.

Theo khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

“Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử

dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên”

Tại Công văn số 178/UBND-ĐC ngày 19/3/2024 của UBND xã T xác định: “Toàn bộ thửa đất số 96, tờ số 20, diện tích 12.516m², tại thôn T, xã T, cập nhật biến động từ ông Nguyễn Anh D và bà Lê Thị Hồng B chuyển nhượng cho bà Đồng Thị N vào ngày 29/11/2007 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170 do UBND thành phố P cấp ngày 01/9/2005 tại thời điểm hiện nay không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa”.

Nên việc bà Đồng Thị N buộc bà Cao Thị X tháo dỡ phần dỡ toàn bộ trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại cho bà Đồng Thị N phần đất bà Cao Thị X đang chiếm giữ có diện tích 867,1m², thuộc Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005 do Ủy ban nhân dân Thành phố P cấp cho ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B, được Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà Đồng Thị N vào ngày 29/11/2007 là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.2] Về yêu cầu của bị đơn: Bà Cao Thị X trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đều thừa nhận năm 2004 bà Cao Thị X và ông Nguyễn Văn N1 đã chuyển nhượng một phần đất có diện tích 12.700m² cho ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/3/2005 tại Ủy ban nhân dân xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận nên ông Nguyễn Anh D và bà Lê Thị Hồng B, được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005 và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 20, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817169, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00485 ngày 01/9/2005, sau đó ông Nguyễn Anh D, bà Lê Thị Hồng B đã chuyển nhượng lại cho bà Đồng Thị N toàn bộ diện tích đất này nên ngày 29/11/2007 bà Đồng Thị N được Văn phòng Đ1 cập nhật biến động sang tên cho bà Đồng Thị N.

Tuy nhiên bà Cao Thị X không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị N vì cho rằng cho rằng toàn bộ diện tích 867,1m² đất đang tranh chấp nằm trong diện tích 2ha đất mà gia đình bà Cao Thị X đã khai hoang, chứ không nằm trong thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00484 ngày 01/9/2005. Việc bà Cao Thị X cho rằng toàn bộ diện tích 867,1m² đất đang tranh chấp nằm trong diện tích 2ha đất mà gia đình bà Cao Thị X đã khai hoang nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ để

minh phần đất này do gia đình bà Cao Thị X khai hoang, trong khi đó tại bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất số 110, tờ bản đồ số 61 (218470-9) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc theo Giấy mời số 194/GM-UBND ngày 05/10/2023 của UBND xã T, thể hiện phần đất giáp ranh với đất của bà X là đất của ông Cao Diệp A, nên tại Biên bản hòa giải ngày 25/10/2023 tại UBND xã T xác định: "... Phần diện tích 2 bên tranh chấp giáp với đất ông Cao Diệp A nhưng đã chuyển nhượng cho người khác..." và theo Thông báo kết quả hòa giải số 120/TB-UBND ngày 01/11/2023 của UBND xã T kết luận: "Qua kiểm tra các hệ tọa độ trên giấy chứng nhận và chỉ dẫn của bà Đồng Thị N thì đúng theo giấy chứng nhận và bản đồ quản lý đất đai thì diện tích có tăng so với giấy chứng nhận. Tuy nhiên tại buổi kiểm tra bà Cao Thị X chỉ dẫn phần đất của bà được thể hiện ranh rào ngoài hiện trạng với diện tích 867,1 m² đã nằm thuộc trên thửa đất của bà Đồng Thị N. Căn cứ trên bản đồ thì tại vị trí trên không có đất của bà Cao Thị X do trước đây bà X đã bán hết thửa đất cho ông Nguyễn Anh D"

Khoản 1 Điều 6 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp".

Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp...", khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó" và khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".

Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp".

Khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận".

Đánh giá tài liệu, chứng cứ do bà Cao Thị X cung cấp để chứng minh phần đất tranh chấp có diện tích 867,1m², thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, thuộc quyền sử dụng của bà Cao Thị X thì không có tài liệu nào để chứng minh cho bà Cao Thị X được quyền sử dụng thửa đất này.

Khoản 9 Điều 3 Luật đất đai quy định về công nhận quyền sử dụng đất như sau: “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định”.

Toàn bộ tài liệu, chứng cứ do bà X cung cấp chỉ là bản sao, các tài liệu này không phải là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận nên không được chấp nhận và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn đều thừa nhận chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 867,1m² đất đang tranh chấp vì không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật đất đai, không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, cũng như không có giấy tờ gì chứng minh bà X được quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị X.

[5] Về việc rút 01 phần yêu cầu khởi kiện:

Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại 01 phần yêu về việc buộc bà Cao Thị X bồi thường số tiền gây thiệt hại về tài sản là 20.000.000 đồng, việc rút 01 phần yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, căn cứ vào khoản 2 điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản và chi phí đo vẽ diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn tạm ứng 9.000.000 đồng, nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 85, Điều 86, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 233, khoản 2 Điều 244, Điều 235, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 95, Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai;

- Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền gây thiệt hại về tài sản là 20.000.000 đồng.

2.2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà **Đồng Thị N** đối với bà **Cao Thị X** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.3. Buộc bà **Cao Thị X** phải tháo dỡ toàn bộ trụ cột bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại cho bà **Đồng Thị N** phần đất có diện tích 867,1m², thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 20, diện tích 12.516,0m², tại **thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 817170, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00484 do **Ủy ban nhân dân Thành phố P** cấp cho ông **Nguyễn Anh D**, bà **Lê Thị Hồng B** vào ngày 01/9/2005 và được Chi nhánh **Văn phòng Đ1** cập nhật biến động sang tên cho bà **Đồng Thị N** vào ngày 29/11/2007 cho bà **Đồng Thị N** sử dụng.

Có bản đồ vị trí cụ thể kèm theo, phần đất buộc trả có ký hiệu theo Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do **Công ty TNHH T4** và đo đạc HTB ngày 15/01/2024 có kích thước các cạnh: Từ điểm 6–16 = 7.80m; điểm 16–17 = 21.14m; điểm 17-18 = 30.99m; điểm 18-19 = 43.56m; điểm 19–20 = 6.29m; điểm 20 – 21 = 20.83m, điểm 21–8 = 5.55m; điểm 8-7 = 72.91m; điểm 7-6 = 49.68m.

3. Về án phí và chi phí tố tụng: Bà **Cao Thị X** phải chịu 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà **Cao Thị X** phải nộp 9.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản và chi phí đo vẽ diện tích đất tranh chấp để hoàn trả cho bà **Đồng Thị N**.

4. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/8/2024) bà **Đồng Thị N**, bà **Cao Thị X**, ông **Nguyễn Văn N1** có quyền kháng cáo. Ông **Vũ Đức T2** có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án:

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự;
- VKSND TP Phan Thiết;
- UBND phường Đức Long;
- THA dân sự TP Phan Thiết;
- Lưu hồ sơ.

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

NGUYỄN LƯU TRIỀU