

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 31/2025/DS-PT

Ngày: 26-02-2025

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng
đất.*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Nguyễn Thanh Mên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 tháng 02 và ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2025/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim Đ, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ 03, khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Sơn L1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp TH, xã BB, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. Chỗ ở hiện nay: Số 91, đường TT, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố PT phường PĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Dương Thị Bích D, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 3, Khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng Ph, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ 3, Khu phố Phú Trọng, phường Phú Đức, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân thị xã BL. Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã BL. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Quang L1, trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã BL. Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Người kháng cáo: Bà Trần Thị Kim Đ.

NỘI D VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa án, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim Đ là ông Nguyễn Sơn L trình bày:

Phần đất tranh chấp là một phần đất diện tích $421m^2$ nằm trong mảnh đất có tổng diện tích $3464,6m^2$, thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BE 442315, sổ vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Ph1 và bà Trần Thị Kim Đ, cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ, ngày 23/12/2019. Phần đất tranh chấp như trên có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Ph1 đã được cấp giấy chứng nhận từ năm 1997. Ông Ph1 là chồng bà Đ. Đến năm 2011 thì phần đất như trên sang tên cho ông Ph1 và bà Đ cùng nhau đứng tên. Khi ông Ph1 chết thì đến ngày 23/12/2019 bà Đ làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ, ngày 23/12/2019. Phần đất tranh chấp do gia đình bà Đ sử dụng từ trước cho tới nay. Bà Đ sử dụng một phần cất nhà ở, có chuyển nhượng cho người khác một phần, một phần làm con đường đi, còn lại là làm vườn. Kế bên phần đất của bà Đ là phần đất của bà Nguyễn Thị Hồng L, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34, diện tích là $2596,9m^2$, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 707644, sổ vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL cấp ngày 17/7/2023. Quá trình sử dụng đất thì phía bà L có hành vi sử dụng, xây dựng công trình lấn chiếm sang phần đất của bà Đ với diện tích $421m^2$, phần đất $421m^2$ này không nằm trong giấy chứng nhận của bà L. Bà L khi xây cất các công trình trên đất gồm: 01 căn nhà nhà gỗ, 01 căn nhà tường, tường rào bao quanh đất, đã xây lấn sang phần đất của bà Đ diện tích là $421m^2$. Khi bà Đ làm thủ tục chuyển một phần đất sang đất ở, tách thửa, thì mới phát hiện ra bà L đã lấn chiếm đất, nên các bên xảy ra tranh chấp. Phần đất diện tích $421m^2$ không nằm trong giấy chứng nhận bà L. Năm 2023 bà L nhận chuyển nhượng phần đất, khi được sang tên thì trên giấy chứng nhận bà L không được công nhận phần đất diện tích $421m^2$, phần

đất 421m² bà L không có sử dụng đất ổn định lâu dài vì nhận chuyển nhượng vào năm 2023. Người sử dụng đất trước đây trước khi chuyển nhượng cho bà L không có sử dụng lấn chiếm qua phần đất của bà Đ, đến khi bà L nhận chuyển nhượng năm 2023 thì bà L mới xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của bà Đ. Bà L đã biết trước phần đất diện tích 421m² không nằm trong giấy chứng nhận của bà L, không phải là phần đất bà L nhận chuyển nhượng hợp pháp nhưng bà L muốn lấy phần đất này, cho nên đã làm thủ tục xin cấp chứng nhận đối với phần đất này. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của bà L đã nộp ra Ủy ban nhân dân phường, nhưng vì không có căn cứ, không có cơ sở, nên cơ quan có thẩm quyền không đồng ý cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích 421m² cho bà L. Như vậy bà L hoàn toàn không có cơ sở, căn cứ nào để xác lập quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 421m². Bà L xây dựng công trình trái pháp để chiếm đất của bà Đ. Theo giấy chứng nhận phần đất của bà L, thì trong tổng diện tích 2596,9m², bà L được cấp diện tích đất ở là 300m². Vị trí 300m² đất ở này là sát mặt tiền đường thể hiện vị trí trong giấy chứng nhận của bà L. Thế nhưng công trình nhà ở bà L xây dựng gồm 01 căn nhà nhà gỗ, 01 căn nhà tường không nằm trong phần đất ở vị trí 300m² đất ở này, mà nằm vị trí khác, nằm trên phần đất tranh chấp của bà Đ. Theo quy định hiện nay, bà L xây dựng bắt buộc phải xin giấy phép xây dựng và xây trên đất ở mới là hợp pháp. Căn cứ khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 quy định: *“Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định”*. Như vậy, việc bà L xây dựng công trình trên đất không có giấy phép xây dựng là trái quy định của pháp luật về xây dựng. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà L. Việc bà L xây dựng công trình trên đất của bà Đ, không thể hợp pháp để công nhận phần đất là thuộc về bà L được.

Theo nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng là tài sản hợp pháp của bà Đ, được pháp luật công nhận cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Đất do gia đình bà Đ sử dụng ổn định lâu dài. Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013: *“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 xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”* Khoản 1 Điều 163 Bộ luật Dân sự 2015: *“Không ai có thể bị hạn chế, bị tước đoạt trái luật quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản.”*. Căn cứ khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.”*. Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai 2013 quy định về quyền của người sử dụng đất, trong

đó, có quyền: “Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.”. Do vậy, phía bà Đ khởi kiện yêu cầu bà L trả lại phần đất lấn chiếm là có căn cứ pháp luật. Để bảo vệ quyền lợi chính đáng của bà Đ, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ phần đất lấn chiếm diện tích 421m², thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Ph, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, sổ vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 09/5/2011, cập nhật biến động ngày 23/12/2019.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ. Vào năm 2023 bà L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng Ph, một mảnh đất diện tích 2596,9m², trong đó có 300m² đất ở đô thị, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Ph, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng L. Khi nhận chuyển nhượng trên đất ranh giới có hàng rào kẽm gai, bên trong có tường xây, có nhà, có công trình xây dựng trước đó, phía giáp ranh thửa đất liền kề là đất của bà Trần Thị Kim Đ có hàng chuôi. Công trình nhà, công trình phụ, sân, nhà vệ sinh và tài sản cây trồng trên đất là do bà Ph chủ đất trước đã xây dựng, từ khi nhận sang nhượng đến nay bà L không trồng thêm cây, không xây dựng thêm công trình nào, không thay đổi hiện trạng gì hết. Đối với diện tích đất hiện nay bà Trần Thị Kim Đ khởi kiện cho rằng bà L lấn chiếm đất bà Trần Thị Kim Đ là không có căn cứ, còn việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D sang nhượng cho bà Ph, nay là bà Ph sang nhượng cho bà L, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót như thế nào thì bà L không biết đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đề nghị xem xét giải quyết theo thực trạng sử dụng đất.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích D trình bày:

Thời gian vào năm 1986 bà Dương Thị Bích D có mua của một người phụ nữ (Lâu rồi không nhớ rõ tên tuổi, địa chỉ), một mảnh đất diện tích cũng không biết bao nhiêu, mảnh đất này bà D đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph, hiện nay là bà Ph đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng L đang quản lý sử dụng. Thời điểm nhận sang nhượng, đất trống sau đó bà D quản lý canh tác đến khi chuyển nhượng cho bà Ph. Quá trình sử dụng đất thì ranh giới giữa các thửa đất có rào cột gỗ (nọc tiêu), rào kẽm gai xung quanh phía giáp ranh với đất của bà Đ, phía giáp đường và phía đuôi đất còn phía giáp mảnh đất của bà D còn lại

thì không rào. Tài sản gắn với đất, sau khi mua đất thì bà D có canh tác trồng Măng cụt, Điều, Chuối, Chôm chôm, hàng rào giáp ranh đất của bà Đ hiện nay là có rào kẽm và trồng râm bụt hiện nay vẫn còn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu, có cấp đổi vào năm nào hiện nay bà D cũng không nhớ rõ, diện tích bao nhiêu cũng không để ý nhưng bà D xác định ranh giới các bên sử dụng ổn định, còn diện tích thực tế khác với diện tích sổ được cấp như thế nào thì bà D không biết, diện tích dư, đủ hay thiếu thì bà D không có ý kiến, không tranh chấp, khi sang nhượng là bàn giao ranh mốc và ký sang nhượng theo quy định của pháp luật. Hiện nay bà Ph sang nhượng cho bà L như thế nào thì bà D không biết, bà Đ hiện nay đang tranh chấp với bà L như thế nào bà D không biết. Phần đất thực tế trước đây bà D canh tác dư so với giấy chứng nhận mà bà D được cấp và đã sang nhượng cho bà Ph, bà Ph sang nhượng cho bà L thì bà D không tranh chấp.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Ph trình bày:

Vào năm 2021 bà Nguyễn Thị Hồng Ph có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Bích D, một mảnh đất có diện tích $2596,9m^2$, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã trả đủ tiền và nhận đất, sau đó đến năm 2023, bà Ph đã sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng L toàn bộ mảnh đất diện tích $2596,9m^2$, trong đó có $300m^2$ đất ở đô thị, thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Ph, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/7/2023 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng L. Quá trình sử dụng đất từ khi nhận sang nhượng trên đất bốn xung quanh có hàng rào cột gỗ, rào kẽm gai, sử dụng ổn định, trên đất có Mai, Điều, Chuối, Bưởi, Chôm chôm, Măng cụt, ngoài ra có một căn nhà xây cấp 4. sau khi nhận sang nhượng thì bà Ph sử dụng ranh giới vẫn giữ nguyên, xây hàng rào (tường), đã trừ hàng rào cũ mà trước đây bà D và bà Đ làm hàng ranh, sau đó chuyển mục đích sử dụng rồi mới xây dựng nhà ở như hiện nay. Sau khi xây dựng bà Ph sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng L, nhận chuyển nhượng nguyên thửa, sang nhượng nguyên thửa và không tranh chấp gì. Bà Ph cũng thường xuyên quan lại mảnh đất, thấy hiện trạng mảnh đất hiện nay vẫn như trước đây bà Ph đã xây dựng, không phát sinh thêm.

5. Ý kiến của ông Tạ Quang L1 là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã BL:

Mảnh đất có diện tích $3464,6m^2$, thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BE 442315, sổ vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần

Ph1 và bà Trần Thị Kim Đ, cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ, ngày 23/12/2019, có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Ph1 được do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 10/6/1997 và cấp đổi ngày 08/6/2006. Mảnh đất có diện tích là 2596,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 707644, sổ vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL cấp ngày 17/7/2023 cho bà Nguyễn Thị Hồng L, có nguồn gốc là của gia đình bà Dương Thị Bích D được do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 21/11/1998 và cấp đổi ngày 28/12/2005, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph ngày 23/4/2021. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp trên, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện BL nay là Ủy ban nhân dân thị xã BL đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc sử dụng đất của các hộ không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, Ủy ban nhân dân thị xã BL đề nghị Tòa án căn cứ vào quá trình sử dụng đất, hồ sơ, chứng cứ liên quan và các quy định hiện hành để xử lý vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước quyết định:

- Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Đ về việc “Yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 421m², thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 09/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã BL, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, sổ vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Ph1 và bà Trần Thị Kim Đ, cập nhật biến động thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ, ngày 23/12/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 707644, sổ vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng L ngày 17/7/2023, để điều chỉnh diện tích 421m² (tranh chấp) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

- Các đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã BL, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 08 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn Trần Thị Kim Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội D giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Kim Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Kim Đ làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung tranh chấp:

Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, có diện tích 3464,6m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Ph1 và bà Trần Thị Kim Đ, cập nhật, biến động thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ. Năm 2022, bà Đ tiến hành đo đạc thì phát hiện diện tích đất sử dụng thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên tiến hành khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng L là hộ giáp ranh với

bà Đ. Bà Trần Thị Kim Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 421m^2 , thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Ph, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 09/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL. Bà Nguyễn Thị Hồng L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Đ, bà L cho rằng mình không lấn chiếm đất của bà Đ và đề nghị xem xét điều chỉnh cho phù hợp với thực trạng sử dụng đất.

[3] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Kim Đ, Hội đồng xét xử nhận định.

Diện tích $3464,6\text{m}^2$, thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Ph1 và bà Trần Thị Kim Đ, cập nhật, biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ vào ngày 23/12/2019, có nguồn gốc là của gia đình ông Trần Ph1 sử dụng từ trước năm 1990 (bà Đ khai), được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/1997 và cấp đổi giấy chứng nhận ngày 08/6/2006. Quá trình sử dụng đất gia đình bà Trần Thị Kim Đ quản lý sử dụng đất từ trước những năm 1997, sau đó tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận và tách thửa cho bà Mai Thị Hồng H và ông Nguyễn Hữu D1 vào ngày 09 tháng 5 năm 2011 và cập nhật biến động, thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ, nhưng không tiến hành đo đạc lại thửa đất, đến năm 2022 tiến hành đo đạc thì bà Đ phát hiện diện tích đất sử dụng thực tế (ít hơn) bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên tiến hành khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng L.

Diện tích là $2596,9\text{m}^2$, thửa đất số 42, tờ bản đồ số 34 (giáp ranh với thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34 của bà Đ) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL cấp ngày 17/7/2023 cho bà Nguyễn Thị Hồng L, có nguồn gốc là của gia đình bà Dương Thị Bích D quản lý sử dụng từ những năm 1986 và được Ủy ban nhân dân huyện BL, cấp ngày 21/11/1998 cho bà Dương Thị Bích D và cấp đổi ngày 28/12/2005, diện tích đất sử dụng ổn định.

Bà Trần Thị Kim Đ, bà Dương Thị Bích D, bà Nguyễn Thị Hồng Ph, bà Nguyễn Thị Hồng L đều xác định ranh giới hai thửa đất đang tranh chấp là các bên sử dụng ổn định từ trước 1990 đến nay. Ranh giới giữa 02 thửa đất có hàng rào tạm, hàng rào dâm bụt, cột gỗ các bên sử dụng và hiện nay vẫn còn tồn tại.

Quá trình sử dụng đất các bên không đo đạc kiểm tra, khi sang nhượng cũng không đo đạc lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ph khai: Sau khi nhận chuyển nhượng bà xây dựng hàng rào bằng tường gạch nằm trên đất bà đã nhận chuyển nhượng, cạnh hàng rào cũ, hiện nay hàng rào cũ vẫn còn; vào khoảng tháng 7 năm 2021 bà tiến hành cải tạo, xây dựng căn nhà trên nền nhà cũ mà bà D xây dựng trước đó. Khoảng cách từ ngôi nhà đến hàng rào khoảng 0,5m. Khi xây dựng bà Đ biết nhưng không có ý kiến gì. Bà Đ cũng thừa nhận từ khi cấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 đến năm 2022 không biết diện tích đang tranh chấp được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ phát hiện khi đi làm thủ tục tách thửa.

Xét thấy diện tích đất đang tranh chấp được bà D, bà Ph, bà L sử dụng liên tục, ổn định, không có tranh chấp từ năm 1990 đến nay nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 cho các hộ dân thì không đúng với thực tế sử dụng. Ranh giới giữa các thửa đất có hàng rào tạm, hàng rào đâm bụi, cột gỗ mà các bên sử dụng theo ranh giới này để xác định quyền sử dụng đất của mình. Qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận, các bên không tiến hành đo đạc lại mà chuyển nhượng theo thủ tục nên cũng không phát hiện diện tích đất sử dụng không đúng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ và đại diện theo ủy quyền của bà Đ không đưa ra được chứng cứ gì thêm để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chỉ đưa ra căn cứ diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí:

Do kháng cáo nguyên đơn được không chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,
- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim Đ.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 24/2024/DSST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim Đ về việc “Yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, tháo gỡ và di dời toàn bộ công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ phần đất lấn chiếm có diện tích 421m², thuộc thửa đất số 167, tờ bản đồ số 34, toạ lạc tại khu phố HP, phường HC, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính ngày 09/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã BL, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 442315, số vào sổ cấp GCN: CH00335 do Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp ngày 09/5/2011 cho hộ ông Trần Ph1 và bà Trần Thị Kim Đ, cập nhật biến động thừa kế cho bà Trần Thị Kim Đ, ngày 23/12/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 707644, số vào sổ cấp GCN: CH00013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng L ngày 17/7/2023, để điều chỉnh diện tích 421m² (tranh chấp) cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

- Các đương sự liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã BL, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng: Căn cứ theo quy định tại các Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Trần Thị Kim Đ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.000.000đ (Ba triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo phiếu thu ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã BL. Tòa án nhân dân thị xã BL trả lại cho bà Trần Thị Kim Đ 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng còn dư.

4. Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Bà Trần Thị Kim Đ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002139 ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã BL.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Kim Đ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002221 ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BL.

5. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân thị xã BL;
- Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã BL;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP (15).

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

Nguyễn Văn Thư