

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HOÀI NHƠN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 130/2021/DS-ST

Ngày 31-3-2021

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Bích.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Thu Thanh

2. Bà Trương Thị Diên

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Xuân Diệu - Thư ký Tòa án Nhân dân thị xã Hoài Nhơn.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Khánh Ly- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2020/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 390/2020/QĐST-DS ngày 28/8/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 460/220/QĐST-DS; Thông báo số về việc mở lại phiên Tòa số: 229/TB -TA ngày 12/3/2021, giữa các đương sự;

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị D, sinh năm 1966

Địa chỉ: Khu phố An D1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D (tên thường gọi là T), sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B (Văn bản ủy quyền chứng thực số 01/CT- UQ, Quyền số 01/2016 ngày 16/5/2016; Thông báo về việc xác nhận thông tin cá nhân số 880/TB-CA-QLHC ngày 27/7/2018, giấy chứng minh nhân dân số 211395470) (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị B, sinh năm 1936 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân phường Hoài T:

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hoài T.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Tấn L - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hoài T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Đệ Đ 3, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

- Vợ chồng: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1976 (Có mặt)

Bà Phan Thị Ngọc H, sinh năm 1978 (Vắng mặt).  
Đồng địa chỉ: Khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

4. *Người làm chứng:*

- Vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (Có mặt)

Đồng địa chỉ: Khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

- Bà Lê Thị S, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 4 năm 2016 của bà Lê Thị D và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D (tên thường gọi là T) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9, diện tích 560 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm tại thôn An D 1, xã Hoài T, huyện H, tỉnh B (nay là khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H) là của bà Lê Thị Th được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ vào ngày 12/5/1997. Năm 1999, bà Th chết; bà Lê Thị D (là cháu ngoại bà Th) nhận thừa kế di sản của bà Th trong đó có thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9, bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là UBND thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01929 ngày 8 tháng 4 năm 2014. Năm 2015, bà Đặng Thị B ngang nhiên chiếm dụng một phần thửa đất 139I để làm nhà ở. Bà Diện đã yêu cầu bà B tháo dỡ nhà trả lại đất nhưng bà B không thực hiện. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân phường Hoài T hòa giải nhưng không thành. Do không thống nhất được các ranh mốc giới giữa thửa đất bà D với các thửa đất liền kề nên ngày 24/7/2017, các cơ quan chuyên môn phối hợp với chính quyền địa phương cùng các hộ liền kề lập biên bản kiểm tra, đo đạc hiện trường thửa đất và lập sơ đồ thửa đất tranh chấp, bà D thống nhất cùng với các hộ liền kề ký xác nhận ranh mốc giới của thửa đất và xác định diện tích đất tranh chấp với bà B là 123,9m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng diện tích đất bà B lấn chiếm của bà D là 160,5m<sup>2</sup> (biên bản định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính ngày 02/10/2019) và yêu cầu bà B trả lại diện tích 160,5m<sup>2</sup>, bà D không tranh chấp với Ủy ban nhân dân phường Hoài T và vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép để trả lại cho bà D phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đúng quy định pháp luật, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

- Theo lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa bà Đặng Thị B trình bày: Nguồn gốc thửa đất và nhà ở hiện nay bà đang sử dụng tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B mà bà D tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 123,9m<sup>2</sup> là do bà khai hoang từ trước năm 1975 để trồng mì, bạch đàn, đến năm 2015, bà có xây dựng một căn nhà tạm trên đất để ở và không xin phép xây dựng theo quy định. Bà B thừa nhận tuy bà chưa

được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà đã sử dụng đất ổn định từ trước năm 1975 không ai tranh chấp, bà B xác định trong quá trình sử dụng đất bà không lấn chiếm đất của bà D, phần diện tích đất bà sử dụng là của Ủy ban nhân dân phường Hoài T quản lý chứ không phải đất của bà D. Nay bà D yêu cầu bà dọn dỡ nhà trả lại đất bà B không đồng ý.

- *Theo lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường Hoài T: Ông Võ Tấn L trình bày: Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 02/10/2019 thì bên nguyên đơn đã tự ý chỉ định, thay đổi các ranh mốc giới của thửa đất 139I, tờ bản đồ số 9 và tự xác định phần ranh giới của thửa đất có lấn sang thửa đất số 668 diện tích 8,4m<sup>2</sup>, phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 668 hiện nay do UBND phường Hoài T quản lý. Ủy ban nhân dân phường Hoài T xác định phần diện tích 8,4m<sup>2</sup> là của UBND phường Hoài T quản lý chứ không phải nằm trong diện tích đất của bà D. Ủy ban nhân dân phường Hoài T thống nhất theo biên bản kiểm tra, đo đạc hiện trường thửa đất và sơ đồ thửa đất tranh chấp ngày 24/7/2017 về các ranh mốc giới, tứ cận của thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

+ Lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 659 tờ bản đồ số 12 diện tích 422m<sup>2</sup> mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã, tỉnh B là của bà Đặng Thị B (mẹ ông M) và thành viên trong hộ tặng cho vợ chồng ông M, bà H năm 2011, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00762 ngày 29/6/2011, trên đất có xây dựng một ngôi nhà và công trình phụ. Thửa đất của vợ chồng ông và bà Lê Thị D liền kề nhau. Do vợ chồng ông C, bà L không có chỗ ở nên vợ chồng ông cho vợ chồng ông C bà L ở nhờ. Ngày 24/7/2017, khi các ban ngành làm việc xác định ranh mốc giới của thửa đất 139I của bà Lê Thị D với các hộ liền kề nhưng vợ chồng ông vắng mặt do đó ông C và bà L đại diện vợ chồng ông, bà để ký biên bản kiểm tra, đo đạc hiện trường thửa đất ngày 24/7/2017 và thống nhất các ranh mốc giới của thửa đất. Do đó, nay vợ chồng ông đồng ý với các ranh mốc giới theo biên bản kiểm tra đo đạc hiện trường thửa đất và sơ đồ thửa đất ngày 24/7/2017 của các cơ quan ban ngành có thẩm quyền đã đo đạc. Việc bà D tự ý thay đổi ranh mốc giới trong đó có lấn qua một phần diện tích đất của vợ chồng ông đang sử dụng là không đúng, nên vợ chồng ông M, bà H không đồng ý các ranh mốc giới của thửa đất mà bà D tự ý chỉ định theo sơ đồ thửa đất mà Hội đồng định giá đo vẽ ngày 02/10/2019. Vợ chồng ông M bà H không có yêu cầu phản tố hay tranh chấp gì với bên nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Lời khai của người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L cùng trình bày: Vợ chồng ông là người ở nhờ trên nhà đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Ngọc H nên ngày 24/7/2017 khi các ban ngành đo đạc để xác định các ranh mốc giới giữa đất bà Lê Thị D với các hộ liền kề, được sự đồng ý của vợ chồng ông M bà H nên vợ chồng ông đại diện vợ chồng ông M để ký biên bản kiểm tra, đo

đặc hiện trường thửa đất ngày 24/7/2017. Ông C có nhìn thấy bà Lê Thị D tự cầm cọc và chỉ các ranh mốc giới của thửa đất cho các cơ quan ban ngành có thẩm quyền tiến hành đo đạc. Vợ chồng bà D và vợ chồng ông cùng với các cơ quan chuyên môn thống nhất ký vào biên bản ngày 24/7/2017.

+ Lời khai của bà Nguyễn Thị Nh, Lê Thị S, bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà Nh, bà S, bà H là người ở gần thửa đất của bà Lê Thị D. Năm 2015, bà B có dựng một ngôi nhà tạm trên đất hiện nay bà D tranh chấp. Hiện trạng thửa đất bà D sử dụng từ trước đến nay vẫn không thay đổi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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 phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử đã vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bà B lấn chiếm sử dụng thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 (Bản đồ 1997) tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

- Buộc bà Đặng Thị B phải dọn dỡ căn nhà cấp N16 có diện tích 66,4m<sup>2</sup> để trả cho bà Lê Thị D phần đất có diện tích 123,9m<sup>2</sup>.

Về chi phí xem xét, định giá tài sản: Bà Đặng Thị B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà B là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào trình bày của đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Lê Thị D khởi kiện yêu cầu bà Đặng Thị B tháo dỡ công trình xây dựng nhà ở trái phép và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà D tại thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9; bà B không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, từ đó phát sinh tranh chấp. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp về quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã

Hoài Nhơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Tấn L, bà Phan Thị Ngọc H và người làm chứng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Nh và bà Lê Thị S đều có đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà Đặng Thị B trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B.

Thửa đất số 139I tờ bản đồ số 9 diện tích  $560m^2$ , mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc tại thôn An D 1, xã Hoài T, huyện H, tỉnh B (nay là khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H) có nguồn gốc là của bà Lê Thị Th (Bà ngoại của bà D), năm 1999 bà Th chết, đến năm 2014 các đồng thừa kế của bà Th thống nhất làm thủ tục tặng cho thửa trên cho bà D (Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/02/2014, phòng công chứng số 02 tỉnh Bình Định công chứng số 349, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD). Ngày 8 tháng 4 năm 2014 bà Lê Thị D được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là UBND thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01929. Tại Công văn số 801/UBND-TNMT ngày 16/9/2016 của Ủy ban nhân huyện H và công văn số 60/CV-UBND ngày 08/9/2016 của Ủy ban nhân dân xã Hoài T: về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị D là đúng theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01929 ngày 08/4/2014 của Ủy ban nhân dân huyện H (nay là thị xã H) cấp cho bà Lê Thị D không thể hiện kích thước, chiều cạnh, sơ đồ của thửa đất. Ngày 24/7/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H, Ủy ban nhân dân xã Hoài T cùng vợ chồng bà Lê Thị D, ông Nguyễn Văn D (tên thường gọi là T) thống nhất ký các ranh, mốc giới của thửa đất 139I, tờ bản đồ số 9 với thửa đất liền kề, tại biên bản kiểm tra đo đạc hiện trường thửa đất và sơ đồ thửa đất tranh chấp ngày 24/7/2017 thể hiện diện tích tổng thể thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 theo hiện trạng là  $384,7m^2$  trong diện tích này bà D sử dụng theo hiện trạng là  $260,8m^2$  và diện tích đất bà D tranh chấp với bà B  $123,9m^2$ , trên diện tích đất tranh chấp có một ngôi nhà cấp N16 diện tích  $66,4m^2$  do bà Đặng Thị B xây dựng năm 2015.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án bên nguyên đơn không thống nhất các ranh, mốc giới, tứ cận của thửa đất 139I, tờ bản đồ số 9 và diện tích đất tranh chấp theo biên bản hiện trường, sơ đồ thửa đất đo đạc ngày 24/7/2017 và yêu cầu đo đạc, định giá tài sản lại thửa đất tranh chấp. Tại biên bản định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính ngày 02/10/2019 thì các ranh giới, mốc giới của thửa đất số 139I có sự thay đổi so với các ranh mốc giới, tứ cận của thửa đất theo biên bản hiện trường sơ đồ đo đạc ngày 24/7/2017; biên bản định giá và sơ đồ thửa đất ngày 28/10/2016.

Theo công văn số 938/UBND-TNMT ngày 23/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện H; Biên bản làm việc ngày 15/7/2020 tại Ủy ban nhân dân thị xã H xác định lý do có sự thay đổi các ranh mốc giới, diện tích thửa đất 139I, tờ bản đồ số 9 và diện tích tranh chấp với bà B là do bên nguyên đơn tự ý chỉ định các ranh mốc giới của thửa đất và yêu cầu Hội đồng định giá đo vẽ các ranh, mốc giới theo biên bản định giá ngày 02/10/2019, diện tích đất tăng là do bà D chỉ định lần qua đất của Ủy ban nhân dân phường Hoài T quản lý và đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H. Do đó, Ủy ban nhân dân thị xã H cùng các cơ quan chuyên môn có liên quan thống nhất với các ranh mốc giới của thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T với các hộ liền kề theo biên bản kiểm tra hiện trường thửa đất và sơ đồ đất tranh chấp ngày 24/7/2017. Như vậy, việc bà D tự ý xác định các ranh mốc giới thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 ngày 02/10/2019 là không có căn cứ.

Biên bản làm việc ngày 09/3/2017 Ủy ban nhân dân phường Hoài T; Công văn số 272/UBND-TNMT ngày 23/02/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã H: Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích đất theo đo đạc thực tế thửa và diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 139I, tờ bản đồ số 9 đồng thời về sự khác nhau về hình dạng thửa đất tại bản đồ 1997 và theo sơ đồ thửa đất ngày 24/7/2017 là do trước đây chưa đo đạc theo tiêu chuẩn Quốc gia, việc đo đạc trước đây chưa chính xác.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử căn cứ diện tích đo đạc thực tế tại biên bản kiểm tra đo đạc hiện trường thửa đất và sơ đồ đất tranh chấp ngày 24/7/2017 xác định thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T theo hiện trạng diện tích tổng thể 384,7m<sup>2</sup> trong đó có diện tích đất tranh chấp với bà Đặng Thị B là 123,9m<sup>2</sup>, trên đất tranh chấp có một căn nhà cấp N16 diện tích 66,4m<sup>2</sup> là phù hợp với quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự; biên bản định giá, sơ đồ thửa đất ngày 28/10/2016 và phù hợp với lời khai của người làm chứng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà B phải trả lại cho bà D phần diện tích đất đúng với hiện trạng mà bà B đã chiếm dụng của bà D theo đúng quy định pháp luật. Bà B cho rằng diện tích đất bà D đang tranh chấp với bà có nguồn gốc khai hoang từ năm 1975 và sử dụng ổn định không ai có tranh chấp, đến năm 2015 bà dựng một ngôi nhà tạm trên đất để ở thì bà D tranh chấp. Bà B thừa nhận phần đất này bà chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc xây dựng nhà ở là trái phép, phần diện tích đất tranh chấp 123,9m<sup>2</sup> là của Ủy ban nhân dân phường Hoài T chứ không phải của bà D. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu của bà D. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà B không xuất trình được các tài liệu chứng cứ để chứng minh việc sử dụng diện tích đất trên là hợp pháp.

Mặt khác, tại công văn số 60/CV-UBND ngày 08/9/2016 của Ủy ban nhân dân thị xã Hoài T, biên bản làm việc ngày 09/3/2017 và công văn số 801/UBND-TNMT ngày 16/9/2016 của Ủy ban nhân dân huyện H xác định phần diện tích đất tranh chấp bà B đang sử dụng diện tích 123,9m<sup>2</sup> nằm trong

thửa đất số 139I của bà Lê Thị D. Vì vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 123,9m<sup>2</sup> bà B đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị D.

Xét thấy: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị D thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 1997) của Ủy ban nhân dân thị xã H đúng theo quy định pháp luật. Do đó, bà D có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất đã được cấp theo quy định tại khoản 1 Điều 26 luật đất đai năm 2013 về việc bảo đảm của Nhà nước đối người sử dụng đất và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình, quy định tại khoản 5 Điều 166 luật đất đai năm 2013. Việc bà B xây nhà và sử dụng phần diện tích đất lấn chiếm 123,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 139I, tờ bản đồ số 9 đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D, buộc bà B trả lại cho bà Lê Thị D diện tích đất lấn chiếm 123,9m<sup>2</sup> là phù hợp với quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không tranh chấp với ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H và Ủy ban nhân dân phường Hoài T nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất: Qua xem xét thực tế, kết quả định giá tài sản ngày 28/10/2016; ngày 02/10/2019 và sự thừa nhận của các bên đương sự trên diện tích đất tranh chấp 123,9m<sup>2</sup> có một căn nhà cấp N16 diện tích nhà 66,4m<sup>2</sup> do bà Đặng Thị B xây dựng năm 2015. Thấy rằng, những tài sản là vật kiến trúc có trên phần đất tranh chấp do bị đơn tự ý thực hiện nên phải có nghĩa vụ tháo dỡ những tài sản có trên diện tích đất 123,9m<sup>2</sup> để trả lại đất cho bà D là phù hợp.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị B được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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”.

[2.4] Về chi phí xem xét, định giá tài sản: Bà Đặng Thị B phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Lê Thị D đã nộp tạm ứng 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng định giá tài sản nên bà B phải hoàn trả lại cho bà D 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn phù hợp với nhận định trên nên có cơ sở chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 163, Điều 164, Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 12, Điều 26, Điều 166, Điều 202 và Điều 203 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D.

- Buộc bà Đặng Thị B phải trả lại cho bà Lê Thị D phần đất có diện tích 123,9m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, thuộc một phần thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B, có giới cận như sau:

+ Đông giáp thửa đất số 668 (Đất do UBND phường Hoài T quản lý) dài: 7,01m;

+ Tây giáp thửa đất số 659 (Đất ông M, bà H) dài: 5,52m + 2,94m;

+ Nam giáp thửa đất số 669 (Đất bà H) dài: 15,99m;

+ Bắc giáp thửa đất số 139I (Đất bà D) dài: 16,51m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Bà Lê Thị D được trọn quyền sử dụng thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B. Với diện tích thực tế 384,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm có giới cận như sau:

+ Đông giáp thửa đất số 667 (đất do UBND phường Hoài T quản lý) và thửa 668 (đất do UBND phường Hoài T quản lý) dài: 5,51m + 9,18m + 7,01m;

+ Tây giáp thửa đất số 659 (Đất ông M, bà H) dài: 14,99m + 5,52m + 2,94m;

+ Nam giáp thửa đất số 669 (Đất bà H) dài: 15,99m;

+ Bắc giáp thửa đất số 659 (Đất ông M, bà H) và thửa 667 (đất do UBND phường Hoài T quản lý) dài: 8,94m + 10,24m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Đặng Thị B phải tự tháo dỡ căn nhà cấp N16 diện tích 66,4m<sup>2</sup> đã xây dựng trên phần đất có diện tích 123,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9 tại khu phố An D 1, phường Hoài T, thị xã H, tỉnh B để trả lại đất cho bà Lê Thị D.

2. Chi phí định giá tài sản: Bà Đặng Thị B phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Lê Thị D đã nộp tạm ứng 1.600.000đ (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng định giá tài sản nên bà B phải hoàn trả lại cho bà D 1.600.000đ (một triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị D 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 09912 ngày 12 tháng 7 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Nhơn (nay là thị xã Hoài Nhơn).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp quyết định 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 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.



**Nơi nhận:**

- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Chi cục THADS thị xã Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

**Trần Thị Ngọc Bích**