

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **261/2023/ DS-ST**
Ngày: 04 –12–2023
V/v: KIỆN ĐÒI ĐẤT BỊ LẤN CHIẾM

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Liên và ông Nguyễn Tiến Dũng

– Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Phan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

– Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà H'Michan Niê – chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 414/2023/TLST-DS ngày 10/7/2023 về việc “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 304/2023/QĐXX-ST ngày 08 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn số 290/2023/QĐST-DS ngày 24/11/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị M – sinh năm 1972

Địa chỉ: 69/8 đường TS, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị V – sinh năm 1958

Địa chỉ: 89/3 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Trần Nhật V – sinh năm 1993

Địa chỉ: 89/3 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Hoàng Anh D1 – sinh năm 1958

Địa chỉ: 81 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

4.2. Ông Hoàng Văn Trí – sinh năm 1948

Địa chỉ: 89/4 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

4.3. Ông Trần Văn C – sinh năm 1936

Địa chỉ: 78 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

4.4. Bà Bùi Thị N – sinh năm 1968

Địa chỉ: số 91 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Bùi Thị M trình bày:***

Ngày 23/12/2022 bà M được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp tổng diện tích đất là 33,6m² tại thửa đất số 83 tờ bản đồ số 11, tại phường T, thành phố B. Nguồn gốc sử dụng là nhận thừa kế được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất của mẹ là bà Nguyễn Thị D. Thời điểm bà nhận thừa kế trên đất có nhà và giếng nước đào năm 1990 để sử dụng và sinh hoạt, một phần làm con đường đi. Sau khi nhận thừa kế bà phát hiện gia đình bà V xây hàng rào lấn chiếm phần diện tích đất là lối đi của gia đình chiều rộng 40cm, chiều dài 21m, cụ thể đã xây dựng hàng rào qua phần miệng giếng và lối đi của gia đình. Sau nhiều lần trao đổi hòa giải nhưng bà V không đồng ý trả lại phần diện tích đất lấn chiếm.

Do đó bà M khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị V trả lại phần diện tích lấn chiếm, cụ thể như kết quả đo đạc của công ty đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk là 5,6m².

**** Bị đơn bà Trần Thị V trình bày:***

Vào năm 2004 gia đình bà có xây dựng hàng rào (hiện trạng tường rào có lưới B40, có hình ảnh kèm theo) trong thời gian xây dựng hàng rào không có tranh chấp gì với bà D là mẹ của bà M. Đến năm 2009 gia đình bà được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất số AP 913421, ngày cấp 11/11/2009, số bản đồ 12, số thửa 40, có biên bản ký giáp ranh trong hồ sơ cấp và không có bất cứ tranh chấp gì với hàng xóm. Tới thời điểm bà D mất năm 2021 vẫn không có tranh chấp gì. Sau khi bà D mất con gái bà D là bà M đến gây rối gia đình bà và cho rằng gia đình bà lấn đất của gia đình bà Minh. UBND phường cũng giải thích cho bà Minh rằng gia đình bà không lấn đất nhưng bà M không đồng ý, thường xuyên chửi bới lăng mạ gia đình bà.

Nguồn gốc đất của gia đình bà V là của bố mẹ chồng khai hoang và để lại cho chồng bà. Hiện chồng bà là ông Hoàng Văn V đã mất và để lại cho bà quản lý sử dụng. Bà có nghe kể lại là vào khoảng năm 1971 anh trai chồng là Hoàng Văn T và mẹ chồng là Hoàng Thị Th có mua của bà Dũng 2m x 21m, lúc đó gia đình bà đã có sẵn 2m x 21m để mở rộng làm con đường đi. Việc mua bán đã xong từ ngày xưa với bà D, gia đình bà đã quản lý sử dụng ổn định từ khi bà D còn sống cho đến

khi bà D mất. Hàng rào hiện nay do gia đình bà xây dựng năm 2004, khi bà D vẫn còn sống, lúc đó bà D cũng không có ý kiến gì về việc gia đình bà xây, cho đến nay con gái bà D mới gây sự và cho rằng gia đình bà lấn đất với gia đình bà M.

Do đó bà M khởi kiện bà lấn chiếm đất của bà M thì bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Trần Nhất V trình bày:** Bà là con gái của bà Trần Thị V, hiện bà đang sinh sống cùng bà V tại địa chỉ 89/3 Đ, phường T. Mẹ bà được cấp quyền sử dụng đất số AP 913221. Bà V xác định đây là tài sản riêng của bà V, không liên quan gì tới bà. Hàng rào được xây dựng từ khoảng năm 2004 khi bà D là mẹ bà M còn sống, khi đó không có tranh chấp gì nên việc bà M khởi kiện thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Hoàng Văn Tr trình bày:** Ông là anh chồng của bà Trần Thị V. Vào khoảng năm 1971 ông và mẹ ông là bà Hoàng Thị Th có mua của bà Nguyễn Thị D 2m đất bề ngang, dài 21m. Lúc đó gia đình ông có sẵn 2m đất bề ngang nhưng vì nhỏ nên gia đình mua thêm để thuận tiện đi lại. Sau này miếng đất đã được mẹ ông để lại cho em trai ông tên Hoàng Văn V. Hàng rào xây dựng là do em trai ông xây. Từ đó cho đến thời điểm bà Nguyễn Thị D mất không có ai tranh chấp gì. Thời điểm mua đất giữa gia đình ông và bà D thì bà M chưa sinh ra. Ông không liên quan đến vụ án tranh chấp đất này nên từ chối tham gia tố tụng.

*** Người làm chứng ông Hoàng Anh D trình bày:** Ông là hàng xóm của bà Trần Thị V. Vào khoảng năm 1971 ông có được biết bà Th và ông Tr có mua 2m đất của nhà bà D. Sau này đất để lại cho ông V là con trai bà Th quản lý sử dụng. Hàng rào xây dựng do ông V xây từ đó đến thời điểm nay không có ai tranh chấp gì. Ông không liên quan vụ án nên từ chối tham gia tố tụng.

*** Người làm chứng bà Bùi Thị N trình bày:** Bà N là hàng xóm đối diện với gia đình nhà bà M và bà V. Bà sống từ nhỏ tại địa chỉ 91 đường Đ. Bà xác nhận ngày xưa nhà bà V với gia đình bà M thân nhau, con đường đi nhỏ nhưng được mẹ của bà M có cho hay mua bán gì thì bà không biết, sau đó thì đường mở rộng như hiện nay tầm 4m, việc cho hay mua bán thì đã lâu nên bà không nhớ năm nào. Trên phần diện tích đất tranh chấp có một cái giếng đào, giếng này ngày xưa gia đình bà M vẫn sử dụng, tay cầm của thành giếng nằm phía bên gia đình bà V. Sau này giếng không sử dụng nữa thì bà không biết. Việc tranh chấp đất của bà M và bà V bà không liên quan, nên từ chối tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Trần Văn C trình bày:** Ông C là hàng xóm đối diện với gia đình nhà bà M và bà V. Ông là người sống lâu năm tại địa chỉ này. Ông C xác nhận ngày xưa nhà bà V với gia đình bà M thân nhau, con đường đi nhỏ nhưng được mẹ của bà M có cho hay mua bán gì thì ông không biết, sau đó thì đường mở

rộng như hiện nay tầm 4m, việc cho hay mua bán thì đã lâu nên ông không nhớ năm nào. Trên phần diện tích đất tranh chấp có một cái giếng đào, giếng này ngày xưa gia đình bà M vẫn sử dụng, tay cầm của thành giếng nằm phía bên gia đình bà V. Sau này giếng không sử dụng nữa thì ông không biết. Việc tranh chấp đất của bà M và bà V ông không liên quan, nên từ chối tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:**

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị M về việc buộc gia đình bà Trần Thị V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5,6m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12 diện tích 752,6m² tọa lạc tại phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913421.

Về án phí và các chi phí tố tụng: Do không chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn bà Bùi Thị M phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết là tranh chấp về quyền sử dụng đất, bị đơn và đất tranh chấp ở tại thành phố Buôn Ma Thuột, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Về nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn bà Bùi Thị M: Nguồn gốc đất của bà D khai hoang năm 1966. Ngày 28/01/2011 được UBND thành phố buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 778634 cho hộ bà Nguyễn Thị D. Bà D chết ngày 29/5/2021. Ngày 02/12/2022 các anh chị em trong hộ bà D thỏa thuận văn bản phân chia di sản thừa kế để lại cho bà Bùi Thị M. Ngày 23/12/2022 bà Bùi Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 373377 với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, diện tích 33,6m², tại phường T.

Về nguồn gốc đất của bị đơn bà Trần Thị V: Nguồn gốc thửa đất là do mẹ chồng khai phá năm 1954 và cho con là Hoàng Văn V năm 1982. Ngày 11/11/2009 được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913421 mang tên hộ Hoàng Văn V, Trần Thị V, tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12, diện tích 743,9m² tại phường T. Ngày 16/04/2021 ông Hoàng Văn V chết.

Ngày 27/6/2023 gia đình thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để lại tài sản cho bà Trần Thị V.

Qua kết quả đo đạc xác định ranh giới thửa đất, do các đương sự chỉ dẫn của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc xác định:

Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12 có diện tích đo hiện trạng là 37,7m². Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 33,6m². (Bà M); Thửa đất số 40, tờ bản đồ 12 có diện tích đo hiện trạng là 752,6m²; Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 743,9m². (Bà V); So với kết quả đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận thì diện tích đất của cả nguyên đơn và bị đơn đều nhiều hơn so với diện tích được cấp.

Đối với ý kiến của bà M cho rằng ngày xưa đã lâu gia đình bà có một cái giếng trên phần diện tích đất tranh chấp. Tay cầm của giếng nằm bên phía nhà bà V. Tại phiên tòa bà M cung cấp 01 hợp đồng mua bán nước máy của bên mua Nguyễn Thị D ngày 26/01/2005. Bà M cũng thừa nhận khi có nước máy thì gia đình bà chuyển sang dùng nước máy và không sử dụng giếng nước nữa. Tuy nhiên hàng xóm của bà có mượn thả ống và sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ xét thấy, giếng này đã không sử dụng từ lâu, phần miệng giếng vẫn nằm bên phía đất nhà bà M. Thành giếng có nằm trên hiện trạng tranh chấp, tuy nhiên từ khi xây dựng hàng rào năm 2004, cũng như từ khi ký hợp đồng sử dụng nước máy thì gia đình bà D vẫn sử dụng và không có ai tranh chấp gì đối với hiện trạng hiện nay. Đến khi bà D mất thì bà M mới cho rằng bà V lấn đất. Hội đồng xét xử xét thấy, khi gia đình bà V xây hàng rào trước thời điểm nhà bà D sử dụng nước máy, thì bà D không có ý kiến gì, và quản lý sử dụng ổn định từ đó cho đến khi xảy ra tranh chấp. Đồng thời quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà D vào năm 2011 và nhà bà V vào năm 2009 thì theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều ký dưới biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Hàng rào bên phía bị đơn xác định xây dựng từ năm 2004, khi đó bà D mẹ của bà M vẫn còn sống. Các bên không có tranh chấp gì từ đó cho đến thời điểm bà D mất. Nên không có căn cứ xác định bị đơn bà Trần Thị V có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn bà Bùi Thị M, do đó Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị M.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Bùi Thị M phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

Bà Bùi Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào 300.000 đồng do Bùi Thị M đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0002971 ngày 07/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Bà Bùi Thị M phải chịu 5.551.000 đồng tiền chi phí đo đạc, 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Tổng cộng là 7.551.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 7.551.000 đồng mà bà M đã nộp và chi phí hết.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: Điều 26 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị M về việc buộc bà Trần Thị V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5,6m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 12 diện tích 752,6m² tọa lạc tại phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 913421.

Về án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thị M phải chịu là 7.551.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm năm mươi một ngàn đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 7.551.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm năm mươi một ngàn đồng*) mà bà Minh đã nộp và chi phí hết.

Bà Bùi Thị M phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) do Bùi Thị M đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0002971 ngày 07/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

– TAND tỉnh Đắk Lắk;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ XO THẨM

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp. BMT;
- CC THADS Tp. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Kim Cúc