

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 122/2024/DS-ST

Ngày 17/7/2024

“Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

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

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Bạ.
- Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Bích Diệu – 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 Vũ Thị Phương T – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường xét xử trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 501/2023/TLST-DS ngày 05/10/2023, về việc: *“Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2024/QĐXXST-DS ngày 29/5/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 111/2024/QĐST-DS ngày 20/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 132/2024/QĐST-DS ngày 27/6/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H.

Bà B Bùi Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Mạnh H (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023)

Cùng địa chỉ: Số C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Bị đơn: Ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1.

Địa chỉ: Số C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn T1 và bà Lê Thị N.

Địa chỉ: Số C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2016 gia đình bà Đ và gia đình bà Nguyễn Thị P có tranh chấp quyền sử dụng đất của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 cho đến ngày 30 tháng 8 năm 2017, Tại bản án phúc thẩm số 96/2017DS-PT, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: “Bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H giao trả lại diện tích đất 294,3m², thửa đất 27, tờ bản đồ số 3, tại phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Phía Đông giáp đất ông T1 dài 36,64m. Phía Tây giáp đất ông Tống Đức L dài 36,16m. Phía Nam giáp đất bà H1 rộng 8,20m. Phía Bắc giáp đường Đặng Trần Côn rộng 8,19m. Và về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Xuân B2 với ông Bùi Thanh T2, giữa ông Bùi Thanh T2 với bà Bùi Thị Đ. Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 51/2018/HCST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án hành chính phúc thẩm số: 11/2019/HCPT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Đà Nẵng, đều tuyên: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Mạnh H và bà Bùi Thị Đ. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCNQSDĐ số: AD 558200 cấp ngày 20 tháng 01 năm 2006 mang tên hộ ông Đặng Xuân B2 và Nguyễn Thị P thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, tại phường T. Ngày 02/7/2020, vợ chồng bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469463, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà Đ thấy cạnh phía Bắc rộng 7,68m; cạnh phía Nam rộng 7,94m. So với thực tế đất gia đình bà Đ sử dụng từ năm 1992 đến nay có cạnh mặt đường (phía Bắc) rộng 8,17m; cạnh phía Nam 8,20m. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 558200 cấp ngày 20 tháng 01 năm 2006 mang tên hộ ông Đặng Xuân B2 và Nguyễn Thị P, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, có cạnh mặt đường (phía Bắc) rộng 8,19m; cạnh phía Nam 8,20m.

Như vậy, việc UBND thành phố B và Sở Tài nguyên xác định chiều rộng 7,68m và chiều rộng phía nam của thửa đất là 7,94m. So với thực tế của bà Đ sử dụng cạnh rộng mặt đường Đặng Trần C đang sử dụng thiếu phía Bắc là 0,51m và phía Nam thiếu 0,26m. Vào ngày 12/10/2020, bà Đ đã ký hợp đồng đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Chi nhánh Văn phòng Đ1. Nhân viên của Văn phòng Chi nhánh Đăng ký Đất đai TP . xuống và tiến hành đo đạc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, nhưng ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 đã cản trở nhân viên đo đạc và không đồng ý chỉ ranh giới, do đó bà Đ đã không tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đang sử dụng. Vào ngày 17/12/2020, tại trụ sở UBND phường T đã tiến

hành hòa giải xác định ranh giới sử dụng đất giữa gia đình bà Đ và gia đình ông L nhưng không thành. Do vậy, bà Đ và ông H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Công nhận phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 469463, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, có diện tích khoảng 14.63m², cụ thể: Cạnh phía bắc giáp đường Đ có chiều rộng 0,51m; Cạnh phía nam giáp nhà ông C1 có chiều rộng 0.26m; Cạnh phía Đông giáp nhà bà Bùi Thị Đ có chiều dài 38m; Cạnh phía tây giáp nhà ông Tống Đức L có chiều dài 38m là thuộc quyền sử dụng của bà Đ và ông H.

Yêu cầu ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích trên. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai bị đơn thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất bị đơn đang sở hữu là được Bộ chỉ huy Quân sự cấp cho ông Tống Đức L từ năm 1986 và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410076, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3. Từ năm 1986, phía Đông thửa đất của bị đơn giáp ranh với nhà ông L1. Quá trình sử dụng không có sự tranh chấp ranh giới và đã đóng cọc làm hàng rào. Sau đó, thửa đất của ông L1 sau nhiều lần đổi chủ đều không có tranh chấp ranh giới với gia đình bị đơn. Đến khi nguyên đơn được sang nhượng đã tự ý nhổ cọc rào ranh giới và xây trụ bê tông lấn sang phần đất nhà bị đơn. Tháng 10/2020, nguyên đơn tự tiến hành đo đạc và xác định ranh giới đất lấn sang phần đất nhà bị đơn, nên bị đơn không chấp nhận ký giáp ranh. Ngày 17/12/2020, Ủy ban nhân dân phường T mời bị đơn lên dự cuộc họp hòa giải xác định ranh giới đất đai theo nội dung đơn kiến nghị của nguyên đơn.

Ngày 02/02/2021, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 cùng cán bộ phường T đến đo đạc diện tích 2 thửa đất, bị đơn đã đồng ý hợp tác làm việc. Nay đề nghị nguyên đơn trả lại đúng vị trí ranh giới giữa 02 nhà để đảm bảo diện tích đất bị đơn theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410076 cấp 14/04/2007. Gia đình bị đơn sống và làm việc theo Hiến pháp và pháp luật; không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của cá nhân nào, đặc biệt không có hành vi cản trở việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đúng theo quy định của Nhà nước.

Quá trình làm việc tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị Nghĩa vợ chồng là người sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 3, diện tích 232,80m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001050315 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 13/10/2003, tọa lạc tại số C Đ, phường T, thành phố B. Quá trình quản lý, sử dụng đất ranh giới giữa gia đình ông T1 và gia đình bà Đ rõ ràng, không tranh

chấp và được ngăn cách bằng bức tường xây cố định. Nay giữa gia đình bà Đ và gia đình bà B1 xảy ra tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Gia đình ông T1 không liên quan, không có quyền lợi gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, khoản 1 điều 147, 157, 165, 203, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự.

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 về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về việc: Công nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3; có diện tích 14.63m², cụ thể: Cạnh phía bắc giáp đường Đ có chiều rộng 0,51m; Cạnh phía nam giáp nhà ông C1 có chiều rộng 0.26m; Cạnh phía Đông giáp nhà bà Bùi Thị Đ có chiều dài 38m. Cạnh phía tây giáp nhà ông Tống Đức L có chiều dài 38m là thuộc quyền sử dụng của bà Đ và ông H. Tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đồng thời yêu cầu ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 chấm dứt hành vi cản trở bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H thực hiện việc yêu cầu cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 14.63m².

Về án phí và các chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2]. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H là người đang quản lý, sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, diện tích 303,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 469463 do Ủy ban nhân thành phố B cấp ngày 02/7/2020. Bị đơn ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 là người đang quản lý, sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 360,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410076 do Ủy ban nhân thành phố B cấp ngày 19/4/2007.

Nay nguyên đơn cho rằng cạnh phía Bắc quyền sử dụng đất của nguyên đơn giáp với quyền sử dụng đất của bị đơn, thực tế có diện tích lớn hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc, xác minh thực tế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nhưng giữa nguyên đơn bị đơn xảy ra tranh chấp không xác định được ranh giới nên nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H là người đang quản lý, sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, diện tích 303,4m², được cấp đổi từ thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, diện tích 294,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 558230 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 20/01/2006 cho ông Đặng Xuân B2 và Đặng Thị P1.

Bị đơn ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 là người đang quản lý, sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3, diện tích 360,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 410076 do Ủy ban nhân thành phố B cấp ngày 19/4/2007. Tại kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, phần đất nguyên đơn đề nghị công nhận có diện tích 14,63m², có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 27 cạnh dài 38m; Phía Tây giáp thửa đất số 28 cạnh dài 38m; Phía Nam giáp thửa đất số 41 cạnh dài 0,26m; Phía Bắc giáp đường Đặng Trần Côn cạnh dài 0,51m. Tọa lạc tại: Phường T, thành phố B có trị giá 58.520.000 đồng.

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3, ranh giới các bên rõ ràng, phân cách bằng tường xây gạch, thực tế qua đo vẽ các bên đương sự xác định, thống nhất chỉ mốc giới thì phần đất tranh chấp chỉ là 2,2m². Mặt khác, tại văn bản phúc đáp số 648/CNBMT-TTLT ngày 29/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đ1 và tài liệu chứng cứ kèm theo thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 của nguyên đơn, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3 của bị đơn thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, các bên ký giáp ranh đầy đủ, trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai khiếu nại, khiếu kiện gì.

Qua kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả lồng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B và nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thì giáp ranh giữa thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3 của nguyên đơn, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 3 của bị đơn không còn diện tích đất trống chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Công nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3; có diện tích 14,63m², cụ thể: Cạnh phía bắc giáp đường Đ có chiều rộng 0,51m; Cạnh phía nam giáp nhà ông C1 có chiều rộng 0,26m; Cạnh phía Đông giáp nhà bà Bùi Thị Đ có chiều dài 38m. Cạnh phía tây giáp nhà ông Tống Đức L có chiều dài 38m là thuộc quyền sử dụng của bà Đ và ông H.

Tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đồng thời yêu cầu ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 chấm dứt hành vi cản trở bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H thực hiện việc yêu cầu cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 14.63m².

[6]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H phải chịu 3.494.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật thửa đất và 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (đã nộp đủ, chi phí xong).

[7]. Về án phí: Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1962 và ông Lê Mạnh H, sinh năm 1962 thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, Điều 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 14, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 166, Điều 168, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

- Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H.

Về việc: Công nhận quyền sử dụng đất nằm ngoài thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3; có diện tích 14,63m², cụ thể: Cạnh phía bắc giáp đường Đ có chiều rộng 0,51m; Cạnh phía nam giáp nhà ông C1 có chiều rộng 0,26m; Cạnh phía Đông giáp nhà bà Bùi Thị Đ có chiều dài 38m. Cạnh phía tây giáp nhà ông Tống Đức L có chiều dài 38m là thuộc quyền sử dụng của bà Đ và ông H. Tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đồng thời yêu cầu ông Tống Đức L và bà Đỗ Thị B1 chấm dứt hành vi cản trở bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H thực hiện việc yêu cầu cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 14,63m².

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H phải chịu 3.494.000 đồng tiền đo vẽ kỹ thuật thửa đất và 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (đã nộp đủ, chi phí xong).

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Bùi Thị Đ và ông Lê Mạnh H.

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

Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 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:

- TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- CCTHADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu: HS + VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Đình Thanh