

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

Bản án số: **137/2023/DS-ST**

Ngày 24/7/2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vân và ông Dương Thanh Trung.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên toà: Bà Đinh Thị Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại phòng xử án B, trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 475/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2023/QĐXXST-DS ngày **09 tháng 6 năm 2023** giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 28 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Minh Th, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 28 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (*có mặt*).

- Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc M. Địa chỉ: Thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*vắng mặt*).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Bùi Thị Minh Th, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 28 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đ (*có mặt*).

+ Bà Hoàng Thị Ngọc Ph. Địa chỉ: Số 107 thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đ (*vắng mặt*).

+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Người được ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H – Quyền giám đốc Phòng giao dịch Đ – Chi nhánh Đ.

Địa chỉ: Số 567 L, thành phố B, tỉnh D (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:**

Ông Nguyễn Văn H (nguyên đơn) và ông Hoàng Ngọc M (bị đơn) không có quan hệ gì. Khoảng năm 1992 hộ gia đình nguyên đơn có nhận chuyển nhượng thửa đất ngang 10m, dài hết đất 50m tại xã Hòa Phú của ông Nguyễn Hữu H (đã chết), ông H có chỉ vị trí và đo đất để giao trên thực địa cho nguyên đơn, nguyên đơn quản lý từ đó đến nay, trên đất không có tài sản, khi nhận chuyển nhượng không làm bờ rào ranh giới và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Khoảng năm 1997-1998 gia đình nguyên đơn là đơn xin cấp đất nhưng đến ngày 08/11/1999 mới được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 374842, thửa số 158b, tờ bản đồ số 13 diện 500m² trong đó có 400m² đất ở và 100m² đất màu, cho hộ nguyên đơn.

Quá trình cấp đất hộ gia đình nguyên đơn gồm có các thành viên là: Nguyễn Văn H, sinh năm 1957; Bùi Thị Minh Th, sinh năm 1964; Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1989. Do nhu cầu sử dụng và định đoạt tài sản, ngày 13/02/2020 đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý biến động tặng cho ông Ha và bà Th.

Năm 2021 nguyên đơn muốn chuyển nhượng đất cho người khác nên tiến hành đo đất xác định tứ cận thì bị đơn cản trở và cho rằng trước kia khi xây nhà bị đơn có để dư ra 2m bề ngang chưa sử dụng liền kề đất của nguyên đơn. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện bị đơn, sau khi Tòa án thụ lý vụ án bị đơn đóng cọc và giăng dây như biên bản thẩm định mục đích là xác định mốc giới đất.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng 100m², nhưng nay đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả thẩm định, đo vẽ kỹ thuật để buộc bị đơn phải trả lại nguyên hiện trạng và diện tích đất nguyên đơn được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa 158b nêu trên.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng về thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ kỹ thuật đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Thủy xác định: Bà tham gia tố tụng, trình bày ý kiến của nguyên đơn do bà nhận đại diện theo ủy quyền và cũng chính là ý kiến của bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, cụ thể thửa đất 158b là tài sản chung của vợ chồng bà, nên đề nghị Tòa án giải quyết quyền lợi của cả hai trong cùng vụ án như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Bị đơn:** Không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến; Quá trình tố tụng Tòa án làm việc với bị đơn có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương nhưng bị đơn không ký biên bản.

*** Người liên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày.**

+ Bà Hoàng Thị Ngọc Ph: Bà Ph là chị gái của bị đơn hiện đang quản lý nhà xây dựng trên thửa đất 158 (của bị đơn) nhưng không nhận giấy tờ, không tham gia tố tụng.

+ Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Thửa đất 158, tờ bản đồ số 13 tại xã Hòa Phú hiện nay đang thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng số 241275252 ngày 27/3/2018 ký tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân Bình để bảo đảm cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2022 và ngày 11/9/2022 (khoản vay chưa đến hạn trả nợ, các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng). Khi ký hợp đồng thế chấp, tài sản do bị đơn quản lý sử dụng không tranh chấp với ai. Vì vậy, việc các bên tranh chấp quyền sử dụng đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật nhưng bảo đảm quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm như sau:

Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS. Tại phiên tòa, HĐXX, Thư ký phiên tòa và đương sự có mặt đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX áp dụng: Các điều 26, 35, 39, 147, 184, 266, 227, 228 BLTTDS; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Hoàng Ngọc M phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th diện tích đất đang quản lý (đóng cọc) có kích thước như sau: Cạnh phía Bắc là 1,5m; Cạnh phía Nam là 0,62m, cạnh Phía Đông và cạnh phía Tây dài hết đất 63,93m và tháo dỡ cột hàng rào có cột dây kẽm, mái che nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông trên phần đất của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th để trả lại nguyên hiện trạng cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật).

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn có nghĩa vụ nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của đương sự có mặt tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của gia đình nguyên đơn nên Tòa án thụ lý vụ án “*Tranh chấp*

quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Bị đơn và người liên quan bà Phụng vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên HĐXX áp dụng quy định tại các điều 227, 228 BLTTDS để xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật, bị đơn vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không thể tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải và đối chất được; Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ vụ án.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng và được Nhà nước cấp GCNQĐĐ đối với thửa số 158b, tờ bản đồ số 13, diện 500m² trong đó có 400m² đất ở và 100m² đất màu tại thôn 3, xã Hoà Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Nhưng quá trình sử dụng bị đơn cho rằng một phần đất có chiều ngang mặt đường QL14 khoảng 2m sát đất nguyên đơn là của bị đơn là không đúng, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất là phù hợp.

[4.1] Bị đơn không tham gia tố tụng cũng như không trình bày bằng văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có căn cứ xét xét, mà cần xem xét chứng cứ do đương sự có mặt và các cơ quan có thẩm quyền cung cấp cũng như kết quả đo vẽ kỹ thuật để giải quyết vụ án như sau:

-Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Đối với thửa số 158b: Ngày 08/11/1999 hộ nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ số O 374842, thửa số 158b, tờ bản đồ số 13, diện 500m² trong đó có 400m² đất ở và 100m² đất màu, đất ở ổn định đến năm 2013 tại xã Hoà Phú, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Lắk (nay là thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk). Năm 2020 gia đình nguyên đơn được chỉnh lý thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2065, ngày 13/02/2020 chỉnh lý biến động tặng cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th.

Đối với thửa số 158: Ngày 08/11/1999 hộ ông Nguyễn Hữu H được cấp GCNQSDĐ thửa số 158, tờ bản đồ số 13, diện 255m² đất thổ cư tại xã Hoà Phú, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Lắk, ngày 02/10/2001 ông H chết, tháng 3/2008 gia đình ông Hứa phân chia di sản thừa kế, đến ngày 14/5/2008 được chỉnh lý cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Nh đối với thửa đất 158, ngày 31/01/2018 bà Nhân chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động cho ông Hoàng Ngọc M. Hiện nay thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk-Phòng giao dịch Tây Nguyên để vay vốn.

- Kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột: Tỉ lệ trích lục bản đồ đính kèm GCNQSDĐ số O 374842 có tỉ lệ 1/2000 theo quy ước tại Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 thì 1mm=2m thực

địa. Qua đo tỉ lệ thửa đất 158b, tờ bản đồ số 13 có kích thước lần lượt; cạnh Bắc giáp QL 14 có chiều dài khoảng 10m-10,4m; cạnh phía Nam có chiều dài 9,8m – 10m; cạnh phía Đông có chiều dài khoảng 49-50m; cạnh phía Tây có chiều dài khoảng 50m. Quy hoạch QL14 là 50m, từ tim đường vào là 25m.

- Đối với kết quả đo vẽ kỹ thuật, thẩm định, định giá:

+ Kết quả đo vẽ kỹ thuật theo trích đo thửa đất (đính kèm bản án):

Thửa đất 158b phía Bắc cạnh 8,5m nguyên đơn đang sử dụng + 1,5m tính từ cọc gỗ bị đơn đóng đến tường nhà mái tôn bị đơn đang sử dụng; phía Nam cạnh 9,38m nguyên đơn đang sử dụng + 0,62m tính từ cọc gỗ bị đơn đóng đến vị trí được cấp bì (khoảng trống); phía Tây tính từ mép đường đến hết đất là 63,93m, chỉ giới quy hoạch giao thông từ mép đường đất nguyên đơn sử dụng vào là 19,53m. Diện tích sử dụng 569,9m² trong đó nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 167,8m².

Thửa đất 158 bị đơn đang sử dụng phía Bắc có cạnh 5,48m + 1,50m (từ sát tường nhà bị đơn đến cọc gỗ do bị đơn đóng); phía Nam có cạnh 5,29m + 0,62m (thẳng từ cạnh phía bắc xuống phía Nam). Diện tích sử dụng 412m² trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 101,8m².

+ Kết quả thẩm định: Thửa đất 158b có tứ cận phía Bắc giáp QL 14, phía Nam giáp thửa 157 và 160 (cũ), phía Đông giáp thửa 158 (cũ) của bị đơn, phía Tây giáp thửa 159 (cũ). Trên đất không có tài sản, ranh giới tranh chấp có 09 trụ gỗ làm hàng rào.

+ Kết quả định giá: Diện tích đất tranh chấp là đất nông nghiệp 40,9m² có giá trị 2.658.500đồng, diện tích đất 26,9m² quy hoạch giao thông nên không tiến hành định giá; hàng rào cọc gỗ giăng dây thép không có giá trị sử dụng; phần mái che bị đơn xây dựng thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông nên không tiến hành định giá.

[4.2] Xét việc hiện nay bị đơn đang thế chấp thửa 158, tờ bản đồ số 13 nêu trên để vay vốn Ngân hàng, các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng, diện tích đất bị đơn được cấp GCNQSDĐ là đúng vị trí, Ngân hàng không phát sinh tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[4.3] Bà Th vừa là người đại diện cho nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định thửa đất 158b là tài sản chung của vợ chồng bà nên cần xem xét trong quá trình giải quyết vụ án là phù hợp.

[4.4] Từ những nhận định nêu trên HĐXX xét thấy, nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ pháp luật, nên cần buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đang quản lý (đóng cọc) phía Bắc là 1,5m, phía Nam là 0,62m, phía Đông và phía Tây dài hết đất 63,93m và tháo dỡ tường, mái che nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông trên phần đất của nguyên đơn để trả lại nguyên hiện trạng. Do việc xây dựng trong chỉ giới quy hoạch giao thông không được phép xây dựng và là nhà tiền chế có thể di dời nên không xem xét đến giá trị bồi thường hay thiệt hại.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn có nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng cho việc thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ kỹ thuật là 11.615.000đồng, nguyên đơn được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của bị đơn.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 184, 266, 227, 228 BLTTDS;

Căn cứ Điều 164 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật đất đai 1999, 2003 và các điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

2.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Buộc ông Hoàng Ngọc M phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th diện tích đất đang quản lý (đóng cọc) có kích thước và vị trí tứ cận như sau:

- + Cạnh phía Bắc giáp Quốc lộ 14, cạnh dài là 1,5m;
- + Cạnh phía Nam giáp thửa đất số 157 và 160 (cũ), cạnh dài là 0,62m;
- + Cạnh dài Phía Đông giáp thửa đất 158 (cũ) cạnh dài 63,93m;
- + Cạnh phía Tây giáp thửa đất 159 (cũ) cạnh dài 63,93m

Và tháo dỡ cột hàng rào có cột dây kẽm, mái che nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông trên phần đất của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th để trả lại nguyên hiện trạng cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Minh Th (đính kèm kết quả đo vẽ kỹ thuật theo trích đo thửa đất 158 và thửa 158b ngày 10/01/2023 của công ty TNHH đo đạc-tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc).

- Do việc xây dựng trong chỉ giới quy hoạch giao thông không được phép xây dựng và là nhà tiền chế có thể di dời nên không xem xét đến giá trị bồi thường hay thiệt hại.

2.2 Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Hoàng Ngọc M có nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng cho việc thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ kỹ thuật là 11.615.000đồng đã chi phí xong, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của ông Hoàng Ngọc M.

+ Về án phí: Bị đơn ông Hoàng Ngọc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng chẵn*).

Nguyên đơn Nguyễn Văn H thuộc trường hợp người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí thuộc trường hợp không phải nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, nên không đề cập giải quyết.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

NGUYỄN THỊ HỒNG THANH