

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CR
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 24/2022/DS-ST

Ngày: 09/8/2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CR – TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Thuý

2. Ông Nguyễn Nam Lương

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị H Lan - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 02 và ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố CR, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 170/2020/TLST- DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXX-ST ngày 05/5/2022; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm: 1978

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh T – Sinh năm: 1985;

Nơi cư trú: 18 Nguyễn Lương B, phường Cam P, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chánh Kh - Sinh năm: 1949

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chánh Đa V - Sinh năm: 1975

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà. Có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Xuân Tha – Sinh năm: 1980

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt

2/ Bà Phạm Thị B - Sinh năm: 1947

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3/ Ông Trần Văn Tu - Sinh năm: 1973

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

** Người làm chứng:*

1/ Bà Nguyễn Thị A - Sinh năm: 1924

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2/ Bà Mai Thị T1 - Sinh năm: 1965

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3/ Ông Lê Văn H2 - Sinh năm: 1980

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

4/ Bà Nguyễn Thị C - Sinh năm: 1980

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

5/ Ông Lê Phước Đ - Sinh năm: 1963

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

6/ Ông Nguyễn Tấn L - Sinh năm: 1963

Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là bà Nguyễn Thị Minh Trang trình bày:*

Nguồn gốc của thửa đất số 34, tờ bản đồ 18 diện tích 299,9m² tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR là do bà Nguyễn Thị H Hường và ông Trần Văn Tu nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân Tha vào năm 2014. Trước đó, năm 2010 ông Tha nhận chuyển nhượng lô đất trên từ ông Lê Ch và bà Lê Thị H nhưng thực tế là bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu nhờ ông Tha đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ch và bà H. Năm 2011, ông Tu và bà H xây dựng nhà trên thửa đất đã mua của ông Ch.

Ngày 14/3/2014 bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu được UBND thành phố CR cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ 18 diện tích 299,9m² tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hoà (GCN số BT 433495, số vào sổ cấp GCN: CH00870 ngày 14/3/2014) đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân Tha.

Năm 2019, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu ly hôn; tại văn bản thoả thuận chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 25/10/2019, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu thoả thuận giao thửa đất diện tích 299,9m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 (bao gồm căn nhà cấp 4, diện tích 75m²) cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Lúc này bà H biết được diện tích thực tế của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 mà bà đang sử dụng có diện tích giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua tìm hiểu thì bà H biết ông Kh đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất giáp ranh thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sử dụng của bà, trong đó có một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của bà; bên cạnh đó ông Kh còn ngăn cản không cho bà H sử dụng đối với phần diện tích này. Năm 2020, bà H có khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường Ba Ngòi để giải quyết nhưng hoà giải không thành.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Chánh Kh phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 70m².

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 20/4/2022, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu theo đơn khởi kiện; nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 55,2m².

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu theo đơn khởi kiện. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đã lấn chiếm tính từ ranh giới đất chỉ dẫn của ông Kh đến ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 34, tờ bản đồ 18 theo Mảnh trích đo địa chính số 19 – 2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR là 28,3 m².

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Kh là ông Nguyễn Chánh Đa V trình bày:*

Ông Nguyễn Chánh Kh có một lô đất thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ 18 tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR tiếp giáp với lô đất của bà H mà hiện nay hai bên đang có tranh chấp. Nguồn gốc lô đất này là do ông Kh khai hoang từ năm 1972 để trồng cây lâu năm và hoa màu, diện tích khoảng 2.045m². Sau này ông Kh có hiến một phần đất để làm đường, làm chợ và cho các hộ dân xung quanh nên diện tích còn lại khoảng 134,7m², ông Kh đã kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay chưa được cấp.

Giữa ranh giới đất của ông Kh và bà H có một bức tường kiên cố do ông Lê Ch xây khoảng năm 1990. Hai bên bức tường có đường mương rộng 50cm, ông Kh và ông Ch mỗi người chừa một nửa đường mương đó. Sau khi bà H mua đất thì đã lấp luôn nửa con mương do ông Ch chừa ra để xây nhà trên đất. Bức tường này là ranh giới ổn định từ xưa đến nay, bà H có xây thêm trụ rào phía trên nhưng trụ ở

dưới gốc không thay đổi. Lâu nay ông Kh quản lý, sử dụng ổn định thửa đất này không xâm lấn của ai nên yêu cầu của bà H yêu cầu ông Kh trả lại phần đất lấn chiếm là 28,3 m² ông Kh không đồng ý.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày:*

Thống nhất lời khai với đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Chánh Kh là ông Nguyễn Chánh Đa V.

Vợ cH bà lâu nay quản lý, sử dụng ổn định thửa đất này không xâm lấn của ai nên việc bà H yêu cầu ông Kh trả lại phần đất lấn chiếm là 28,3 m² bà không đồng ý.

** Tại bản tự khai ngày 09/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Tha trình bày:*

Năm 2011, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18, diện tích 299,9 m², tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, sau đó ông Tha chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn Tu và bà Nguyễn Thị H thửa đất nói trên. Qua quá trình sử dụng ông Kh có lấn chiếm một phần đất của bà H, bà H khởi kiện ông Kh, ông Tha đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 13/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Tu trình bày:*

Nhà đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18, diện tích 299,9 m², tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR trước là của ông và bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, ông Tu và bà H đã ly hôn và thỏa thuận chia tài sản chung theo hướng giao toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất nói trên cho bà H quản lý sử dụng và định đoạt (theo văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ cH sau ly hôn được Văn phòng công chứng Trường An chứng nhận ngày 25/10/2019, số công chứng 9922). Nay bà H khởi kiện ông Nguyễn Chánh Kh lấn chiếm đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không liên quan gì vì ông không còn bất cứ quyền, nghĩa vụ gì đối với nhà đất nói trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố CR phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị B đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân Tha có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn Tu vi phạm nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Kh, bà B phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 28,3 m².

Về chi phí tố tụng: Đề nghị buộc ông Kh, bà B phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Ông Kh, bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Kh và bà B là người cao tuổi nên đề nghị xem xét miễn án phí nếu ông Kh và bà B có đơn xin miễn nộp án phí.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh có nơi cư trú tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nên xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Tha có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Tu đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, người làm chứng Nguyễn Thị An vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những người nói trên.

- Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nguyên đơn đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 55,2m²; tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 26,9m², theo đó yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 28,3m². Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Về nguồn gốc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18.

Năm 2005, ông Lê Ch và bà Lê Thị H nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích đăng ký: 1.317,7 m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, tỉnh Khánh Hòa.

Nguồn gốc thửa đất này là của ông Lê Ch chiếm hữu công thổ lập viên từ năm 1973 (có diện tích khoảng 600m²), đến tháng 8/1973 ông Ch được chế độ cũ cấp lược đồ. Năm 1975, ông Ch nhận sang nhượng thêm lô đất của ông Nguyễn Can (nguyên lô đất này của ông Nguyễn Văn Thành được chế độ cũ cấp giấy tạm chiếm đất công có diện tích 90 m², sau đó ông Thành sang nhượng lại cho ông Can và con trai Nguyễn Tùng trọn quyền sử dụng). Đến năm 1981, ông Ch nhận sang nhượng thêm một lô đất nữa của ông Phạm Khả (nguyên lô đất này là của bà Lê Thị Sang nhượng lại cho ông Khả có diện tích khoảng 500 m²). Trong quá trình sử dụng ông Ch có kê khai diện tích đất đang sử dụng tại thị trấn Ba Ngòi (nay là phường Ba Ngòi) và đã làm nghĩa vụ về thuế.

Ngày 06/11/2008, ông Lê Ch và bà Lê Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 559621, số vào sổ H00374 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.317,7 m², tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR.

Ngày 04/4/2009, ông Lê Ch đăng ký tách thửa đất số 18, tờ bản đồ số 18 thành 08 thửa gồm thửa 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 tờ bản đồ số 18. Ngày 03/8/2009 Ủy ban nhân dân thị xã CR (nay là thành phố CR) cấp 08 Giấy chứng nhận đối với 08 thửa đất nói trên cho ông Lê Ch và bà Lê Thị H.

Ngày 14/10/2009, ông Ch tiếp tục đăng ký hợp thửa đất số 19 và 20, tờ bản đồ số 18 thành thửa đất số 29 tờ bản đồ số 18; đồng thời tách thửa đất số 29, tờ bản đồ số 18 thành 02 thửa đất mới là thửa 30 và thửa 31, tờ bản đồ số 18. Ngày 09/12/2009 Ủy ban nhân dân thị xã CR (nay là thành phố CR) cấp 02 Giấy chứng nhận đối với 02 thửa đất nói trên cho ông Lê Ch và bà Lê Thị H.

Năm 2010, ông Lê Ch đăng ký tách thửa đất số 30, tờ bản đồ số 18 thành 02 thửa mới là thửa 34 và thửa 35, tờ bản đồ số 18. Ngày 07/01/2011, ông Lê Ch và bà Lê Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR cho ông Nguyễn Xuân Tha, có tiến hành đo vẽ tách thửa để làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/01/2011, Ủy ban nhân dân thành phố CR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 572613, số vào sổ CH00244 cho ông Nguyễn Xuân Tha đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18, diện tích 299,9m² đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Ch và bà Lê Thị H.

Ngày 10/02/2014, ông Nguyễn Xuân Tha lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR cho bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu. Ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân thành phố CR cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 433495, số vào sổ CH00870 đối với thửa đất nói trên cho ông Tu và bà H.

Năm 2019, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu ly hôn; tại văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 25/10/2019, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Văn Tu thỏa thuận giao thửa đất diện tích 299,9m² thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 (bao gồm căn nhà cấp 4, diện tích 75m²) cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Tại bản tự khai ngày 13/6/2022, ông Trần Văn Tu cũng đã xác định nội dung này và cho rằng mình không liên quan gì và không có bất cứ quyền, nghĩa vụ gì đối với nhà đất nói trên.

Về diện tích đất: Vào thời điểm ông Lê Ch, bà Lê Thị H xác lập hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ không có tranh chấp, khiếu nại về đất đai.

Đến nay thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 không có hồ sơ thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đã được cấp.

Theo kết quả đo vẽ theo mảnh trích đo địa chính số 28 – 2021 ngày 29/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký địa tại thành phố CR đã thể hiện diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh 21,8 m² ký hiệu thửa 40-2.

Theo yêu cầu của Toà án tại Công văn số 44/2022/CV – TA ngày 15/3/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR đã tiến hành lồng ghép bản vẽ tại Mảnh trích đo địa chính số: 28/2021 tại tổ dân phố N, phường B của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố CR và bản vẽ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 433495, số vào sổ cấp GCN: CH008701, do UBND thành phố CR đã cấp cho ông Trần Văn Tuyền và bà Nguyễn Thị Hương vào ngày 14/3/2014. Kết quả tại mảnh trích đo địa chính số 19 – 2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR thì diện tích thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 chênh lệch giảm so với Giấy chứng nhận được cấp là 55,2 m². Trong đó có diện tích đất 28,3 m² (theo các mốc 3, 4, 5, 9, 10, 11 được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 19 – 2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR) nằm trong phần ranh giới đất mà ông Nguyễn Chánh Kh đã chỉ dẫn khi tiến hành đo vẽ giải quyết tranh chấp và thuộc thửa mà ông Nguyễn Chánh Kh và bà Phạm Thị B đã kê khai để đăng ký quyền sử dụng đất, ký hiệu số 40, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR.

Do đó, có đủ căn cứ xác định ông Nguyễn Chánh Kh và bà Phạm Thị B đã tiến hành kê khai đối với phần diện tích đất 28,3 m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, việc bà H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Chánh Kh phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 28,3 m² là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.2] Đối với ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh cho rằng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR mà ông đã kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp có nguồn gốc do ông Kh khai hoang từ năm 1972 để trồng cây lâu năm và hoa màu, diện tích khoảng 2.045m². Sau này ông Kh, có hiến một phần đất để làm đường, làm chợ và cho các hộ dân xung quanh nên diện tích còn lại khoảng 134,7m². Giữa ranh giới đất của ông Kh và bà H có một bức tường kiên cố. Bức tường này là ranh giới ổn định từ xưa đến nay, bà H có xây thêm trụ rào phía trên nhưng trụ ở dưới gốc không thay đổi. Lâu nay ông Kh quản lý, sử dụng ổn định thửa đất này không xâm lấn của ai. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh diện tích đất của mình. Mặt khác, tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông cũng thừa nhận vào thời điểm ông Lê Ch và bà Lê Thị H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Kh có ký vào biên bản xác định ranh giới thửa đất. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không có yêu cầu gì đối với các cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban nhân dân thành phố CR đã cấp cho ông Lê Ch, bà Lê Thị H; ông Nguyễn Xuân Tha và bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn Tu. Do đó, ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Trong thời gian Hội đồng xét xử tiến hành nghị án thì đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Chánh Đa V đã yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành lồng ghép bản đồ VN 2000 và bản đồ Vlap năm 2011 đối với thửa đất số

34, tờ bản đồ số 18 của bà Nguyễn Thị H để xác định 28,5m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ VN 2000 (theo giải thích tại văn bản số 2740/CNCR ngày 15/6/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố CR) có nằm trong thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 theo bản đồ VN 2000 hay không. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu lòng ghép bản vẽ thực trạng tại Mảnh trích đo địa chính số: 28/2021 và bản vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 433495, số vào sổ cấp GCN: CH008701, do UBND thành phố CR đã cấp cho ông Trần Văn Tuyền và bà Nguyễn Thị Hương vào ngày 14/3/2014. Kết quả lòng ghép tại mảnh trích đo địa chính số 19 – 2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR đã thể hiện ranh giới theo bản đồ VN 2000, ranh theo sự chỉ dẫn của các bên tranh chấp và ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy việc tiếp tục lòng ghép là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của ông Nguyễn Chánh Đa V.

[2.4] Đối với tường rào móng đá chẻ, xây đá chẻ chiều cao bình quân 2m kết hợp với song sắt, chiều cao bình quân 2m, do nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Tu xây lên, ông Tu và bà H đã ly hôn và thoả thuận giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 18 cho bà H toàn quyền sử dụng và định đoạt, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với 01 cây me loại A, không thuộc diện tích đất đang tranh chấp.

[2.5] Về việc bị đơn và những người làm chứng khai rằng những người làm chứng và các hộ dân xung quanh đã bỏ tiền và công sức ra để xây mương thoát nước nằm giữa ranh giới đất của bà H và ông Kh: Hội đồng xét xử xét thấy khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại khu đất đang tranh chấp thì chỉ có móng đá chẻ kết hợp với chân tường rào nhà bà H tạo thành rãnh thoát nước; mặt khác những người làm chứng cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho ý kiến của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu gì đối với móng đá chẻ này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.6] Về chi phí tố tụng:

Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.400.000 đồng nên ông Kh và bà B phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[2.7] Về án phí: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Chánh Kh và bà Phạm Thị B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 5.000.000 đồng/m² x 28,3 m² x 5% = 7.075.000 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, 157, 165, Khoản 1 Điều 227, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ các Điều 166, 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc bị đơn Nguyễn Chánh Kh phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 26,9m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 28,3m² thuộc thửa đất mà ông Nguyễn Chánh Kh và bà Nguyễn Thị Ba đã kê khai để đăng ký quyền sử dụng đất có ký hiệu thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại tổ dân phố N, phường B, thành phố CR, theo các mốc 3, 4, 5, 9, 10, 11 được thể hiện trên mảnh trích đo địa chính số 19 – 2022 ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 19 – 2022 ngày 13 tháng 4 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đai tại thành phố CR)

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Chánh Kh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị B phải trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị H số tiền chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã tạm ứng là 7.400.000 (Bảy triệu bốn trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Chánh Kh và bà Phạm Thị B phải nộp 7.075.000 (Bảy triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0000923 ngày 30 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố CR.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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

Quy định:

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND thành phố CR;
- Chi cục THADS thành phố CR;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Quốc Hay

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

