

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN KRÔNG BÔNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 15/2019/DS - ST

Ngày: 28/11/2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà H’ Rin Niê : Trưởng phòng dân tộc huyện
2. Bà Hà Thị Huyền: Phó Chủ tịch Hội phụ nữ huyện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:

Bà Phạm Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

Vào ngày 28/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 11/2019/TLST–DS ngày 21/3/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐST-DS ngày 22/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐST-DS ngày 25/11/2019, giữa:

Đồng nguyên đơn:

- Ông Lê Văn H (có mặt)
- Bà Nguyễn Thị P (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P là ông Lê Văn H (có mặt)

Đồng trú tại: Thôn A , KNĐ, KB, Đắk Lắk

Đồng bị đơn:

- Ông Trần V và bà Nguyễn Thị N (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Tấn M và bà Lê Thị T (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Đồng trú tại: Thôn A, KNĐ, KB, Đắk Lắk

• Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn N (vắng mặt)
- Chị Trần Thị C (có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Anh Phan Thanh Đ và chị Nguyễn Thị L (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Đồng trú tại: Thôn A, KNĐ, KB, Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, đồng nguyên đơn (ông Lê Văn H) trình bày:

Thửa đất số 64 (nay là thửa đất số 109), tờ bản đồ 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 956 874 do UBND huyện KB, Đắk Lắk cấp ngày 13/11/2006 cho hộ gia đình tôi là do tôi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị N (Thôn A, KNĐ, KB, Đắk Lắk) vào năm 2005, có diện tích 1.440m², đến năm 2006 thì gia đình tôi được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình tôi ở thửa đất trên từ năm 2005 đến năm 2011 thì chuyển đi nơi khác sinh sống, để thửa đất trên hoang, cỏ dại mọc.

Khi tôi ở thửa đất trên, do điều kiện khó khăn nên chúng tôi không làm hàng rào bảo vệ xung quanh, hàng rào giữa các thửa đất là cây cỏ dại mọc, có 01 cây mít và mấy ụ mối, phía mặt đường thì nhỏ, phía sau vườn thì rộng hơn, vườn nhà tôi có dạng hình thang. Năm 2019, khi đo đạc lại đất thì tôi biết thửa đất trên của tôi bị thiếu diện tích, bên nhà ông M – bà T thì đã xây hàng rào kiên cố còn bên nhà ông

V – bà N thì làm chuồng bò, chuồng trâu và đổ đất cao. Mặc dù, tôi yêu cầu ông M – bà T và ông V – bà N đo đạc trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho gia đình tôi nhưng họ không chấp nhận. Vì vậy, Tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk giải quyết buộc ông M – bà T và ông V – bà N trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình tôi.

Đồng bị đơn, anh M – chị T trình bày: Vào năm 1993, khi lập gia đình với nhau, anh – chị nhận chuyển nhượng thửa đất số 63 (nay là thửa đất số 111), tờ bản đồ 05, diện tích 1.190m² của bà Võ Thị N, thửa đất giáp đất nhà ông Lê Văn H, anh – chị sử dụng thửa đất này ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Năm 2017, anh – chị xây dựng tường rào quanh thửa đất, có một bên giáp ranh với đất ông Lê Văn H, tường rào anh – chị xây giữa ranh giới đất hai hộ. Khi đấy do ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P không có ở nhà nên anh – chị có kêu con trai ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P là Lê Văn T ra để xác định ranh giới đất giữa hai hộ để vợ chồng anh – chị xây dựng hàng rào.

Đồng bị đơn, ông V và bà N trình bày: Trước đây, khi đi kinh tế mới năm 1975, gia đình ông - bà đến thửa đất số 29 (nay là thửa đất số 108 và thửa đất số 110) tờ bản đồ số 6 ở vào năm 1976, ban kinh tế mới chia cho mỗi hộ gia đình 20m mặt đường và 50m bề dài. Tổng cộng là 1.000m². Năm 2000, gia đình ông – bà được Ủy ban nhân dân huyện KB, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 29, diện tích 1.100m².

Bên cạnh đất nhà ông - bà về phía tay trái có một thửa đất của nhà bà D do cực khổ quá, gia đình đó bỏ đi nên mọi người đi qua lại thành một con đường mòn chia thửa đất nhà bà D làm hai, gia đình ông - bà đã làm nửa vườn thổ đất giáp ranh nhập vào thửa đất nhà ông – bà, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phần bên kia thửa đất nhà bà D thì gia đình anh C sử dụng (nay chuyển nhượng lại cho anh S và anh D) nửa vườn còn lại. Con đường mòn ngày xưa giữa thửa đất nhà bà D nay nhà nước mở thành con đường 4m , đổ bên tông. Như vậy, lẽ

ra thửa đất nhà ông - bà phải gần 01 (một) sào rưỡi nhưng trong sổ đỏ nhà ông - bà chỉ có 01 sào mốt.

Một bên đất nhà ông – bà giáp đất nhà ông H, ranh giới giữa đất nhà ông – bà với đất nhà ông H, ông – bà sử dụng ổn định từ trước đến nay, ông – bà không lấn đất nhà ông H. Trong khi đất nhà ông – bà chỉ có một sào mốt còn sổ đỏ đất nhà ông H lại gần 01 sào rưỡi trong khi lẽ ra đất nhà ông H chỉ là khoảng 01 sào như bao hộ gia đình được chia đất khác.

Sau khi được cấp sổ đỏ, do cần tiền nên gia đình ông – bà thế chấp sổ đỏ cho ngân hàng để vay vốn mà không có điều kiện nhìn nhận sổ đỏ.

Nay, ông H kiện tranh chấp đất đai với đất nhà ông - bà, gia đình ông - bà không đồng ý, vì gia đình ông – bà sử dụng thửa đất này ổn định từ năm 1975 đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Phan Thanh Đ và chị Nguyễn Thị L trình bày trong bản tự khai ngày 15/8/2019 như sau: Vào năm 1999, anh – chị nhận chuyển nhượng từ ông Trần V – bà Nguyễn Thị N một thửa đất sát đường đi, bề ngang 8m, bề dài 13 m , diện tích 104m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, có tứ cận:

Đông giáp đất bà Trần Thị C (bên phải), dài 13m

Tây giáp đất ông Nguyễn Duy P (bên trái), dài 13m

Bắc giáp đường giao thông nông thôn (mặt trước), dài 8m

Nam giáp đất ông Trần V (đuôi vườn) , dài 8m

Hiện nay, ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P kiện ông Trần V – bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp đất đai không liên quan gì đến đất nhà anh – chị. Mặc dù anh – chị nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Trần V – bà Nguyễn Thị N, tuy nhiên thửa đất nhà anh – chị không giáp đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P và đất nhà anh – chị cũng không lấn đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P, phía sau đất nhà anh – chị là đất nhà ông V - bà N, phần đất này hiện nay chị Trần Thị C làm

chuồng trâu, chuồng bò và hiện đang nuôi trâu, bò.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Trần Văn N - con trai của ông Trần V – bà Nguyễn Thị N trình bày tại bản tự khai ngày 29/3/2019: Từ khi đi kinh tế mới đến nay, mảnh đất nhà tôi là do hai mảnh đất nhập một, ranh giới giữa đất nhà tôi và đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P vẫn còn, gia đình ông Lê Văn H đến sau nên quá trình chuyển đổi qua ba lần chủ sử dụng trong khi sổ đỏ nhà tôi nguyên vẹn, chỉ cấp 01 lần và giữ mãi cho đến nay, tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P vì gia đình tôi không lấn đất vì thửa đất giữa hai hộ từ trước tới giờ đều có ranh giới, gia đình tôi không xâm phạm qua đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P .

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Trần Thị C - con gái của ông Trần V – bà Nguyễn Thị N trình bày tại bản tự khai ngày 15/8/2019: Tôi được cha mẹ tôi cho một mảnh đất để làm nhà ở giáp nhà cha mẹ tôi, phần đuôi vườn giáp với đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P, phần đất đang có tranh chấp. Diện tích đất cha mẹ tôi cho tôi là 7m mặt đường, còn chiều dài là hết phần đất của gia đình, giáp với đất ông ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P. Tôi xây dựng nhà vào năm 2014 nhưng chưa tách sổ đỏ. Phần giáp ranh với đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P, tôi làm hai gian chuồng bò. Khoảng giữa đất tôi làm nhà và đất nhà anh Phan Thanh Đ và chị Nguyễn Thị L còn chiều ngang khoảng 7m đất trống, tôi mua lại của cha mẹ tôi , còn nhiều dài là giáp đất ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P, phần đất này tôi cũng chưa sang sổ đỏ, phần giáp ranh với đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P , tôi làm chuồng trâu – chuồng bò. Khi tôi làm chuồng trâu, chuồng bò là có nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P đang còn ở trên mảnh đất này. Tôi làm chuồng trâu, bò này từ năm 2011. Khi đó cả hai gia đình không có tranh chấp gì về đất. Do vậy, nay ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P nói gia đình tôi lấn đất, tôi không đồng ý.

Tại biên bản đo đạc thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản có tranh

chấp ngày 03/10/2019 xác định:

- Thửa đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P là thửa số 64 (nay là thửa 109), có diện tích $887,3m^2$; gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giao thông nông thôn: 17,74m

Phía Tây giáp đất bà A: 21,69m

Phía Nam giáp đất ông M, bà T: 49,18m

Phía Bắc giáp đất ông V – bà N: 47,13m

- Thửa đất nhà ông Trần V – bà Nguyễn Thị N là thửa số 29 có diện tích (nay là thửa 108 có diện tích $1249,5m^2$ và thửa số 110, diện tích $105,2m^2$ đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Văn Đ và chị Nguyễn Thị L tách từ thửa 108); gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giao thông nông thôn: 26,44m

Phía Tây giáp đất ông Tr: 32,26m

Phía Nam giáp đất ông H, bà P: 47,13m

Phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn: 38,49m

- Thửa đất nhà vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T là thửa đất số 6 (nay là thửa số 111), diện tích $1.236m^2$, gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn: 26,84m

Phía Tây giáp đất ông T, bà A: 23,81m

Phía Nam giáp đất ông Th, ông D: 48,77m

Phía Bắc giáp đất ông H: 49,18m

* Phần đất tranh chấp giữa hộ ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P với hộ anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T là 01 thửa đất có diện tích $114,9m^2$, gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn: 1,05m

Phía Tây giáp đất ông T, bà A: 3,65m

Phía Nam giáp đất ông M, bà T : 49,51m

Phía Bắc giáp đất ông H: 49,18m

Trên phần giáp ranh này, anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T đang sử dụng và đã xây một tường rào giáp ranh giữa hai thửa đất .

Ngày 13/11/2019, ông Lê Văn H và vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T đã thỏa thuận giao toàn bộ phần diện tích đất này cho vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T được toàn quyền sử dụng. Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T trả cho gia đình ông Lê Văn H số tiền 30.000.000đ. Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T có nghĩa vụ liên hệ với chính quyền địa phương để được bổ sung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/11/2019, vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T đã giao 30.000.000đ cho ông Lê Văn H.

* Phần đất tranh chấp giữa hộ ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P với hộ ông Trần V – bà Nguyễn Thị N là 01 thửa đất có diện tích 199,1m², gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn: 0

Phía Tây giáp đất ông Tr, bà A: 8,63m

Phía Nam giáp đất ông H – bà P: 47,3m

Phía Bắc giáp đất ông V – bà N: 46,17m

Trị giá : Theo giá nhà nước quy định là : 199, 1m² x 14.000đ = 27.874.000đ

Phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956 874, chủ sử dụng là Lê Văn H và Nguyễn Thị P , địa chỉ thôn B (hiện nay là thôn A), KNĐ, KB, Đăk Lăk nhưng hiện nay trên phần đất này, chị Trần Thị C là con gái ông Trần V – bà Nguyễn Thị N đã xây dựng:

+ Chuồng bò phía cuối vườn, diện tích: 7,5m x 5,1m = 38,25m²; Nền lát xi măng; tường xây gạch ống dày 10cm, không trét; cao 0,8m; mái lợp tole; trụ gỗ; ván nhóm VI. Trị giá chuồng bò (không tính giá trị đất) : 40% x (540.000đ + 172. 000đ) = 10.893.600đ.

+ Chuồng trâu: tiếp giáp với chuồng bò, diện tích: 9,8m x 5,3m = 51,94m²; nền lát xi măng; không xây tường xung quanh; mái lợp tole; trụ thưng gỗ, ván nhóm

VI. Trị giá chuồng trâu (không tính giá trị đất): $40\% (540.000đ + 172.000đ) \times (9,8 + 5,3) = 14.792.512đ$.

Tổng giá trị chuồng bò và chuồng trâu có trên đất là 25.686.112đ (*hai trăm triệu sáu trăm tám sáu ngàn một trăm mười hai đồng*).

Tại phiên tòa:

Ông Lê Văn H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa ông và vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T vào ngày 13/11/2019 về việc: Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T trả cho ông Lê Văn H số tiền 30.000.000đ (*ba chục triệu đồng*), số tiền này vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T đã trả cho ông vào ngày 23/11/2019. Hai bên thống nhất ranh giới đất giữa hai hộ là tường rào do vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T xây dựng vào năm 2017, tường rào được xây giữa ranh giới đất hai hộ. Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T có nghĩa vụ liên hệ với chính quyền địa phương để được bổ sung phần diện tích đất dôi ra so với số đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật là: mặt trước là 1,05m và mặt sau là 3,65m; diện tích là 114,9m².

Về phía giáp ranh với đất nhà ông Trần V – bà Nguyễn Thị N, theo số liệu đo đạc ngày 03/10/2019, thì mặt trước đất nhà ông Trần V – bà Nguyễn Thị N thiếu 2,09m (số đo được cấp là 28,53m; đo đạc thực tế 26,44m). Do vậy, ông Lê Văn H không yêu cầu Tòa án giải quyết, mặc dù phía mặt trước đất nhà ông Lê Văn H thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 19,90m – (17,74m + 1,05m) = 1,11m. Tuy nhiên, phía sau đất nhà ông Trần V – bà Nguyễn Thị N thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 11,23m (số đo được cấp 21,03m; đo đạc thực tế 12,70m+8,67m+10,89m = 32,26m). Trong khi đất nhà ông Lê Văn H thiếu: 33,97m (số đo được cấp: 19,99m+13,98m) – 21,69m (đo đạc thực tế: 10,26m +11,43m) + 3,65 (vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T trả lại cho ông Lê

Văn H) = 8,63m . Do vậy, ông Lê Văn H yêu cầu ông Trần V – bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất đã lấn chiếm là:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn (mặt trước): 0

Phía Tây giáp đất ông Tr, bà A (sau vườn) : 8,63m

Phía Nam giáp đất ông H – bà P: 47,13m

Phía Bắc giáp đất ông V – bà N: 46,17m

Diện tích: 199,1m²

Trị giá : Theo giá nhà nước quy định là : 199, 1m² x 14.000đ/m² = 27.874.000đ

Phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956 874, chủ sử dụng là Lê Văn H và Nguyễn Thị P , địa chỉ thôn B (hiện nay là thôn A), KND, KB, Đắk Lắk.

Ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P cũng yêu cầu chị Trần Thị C là con gái ông V – bà N có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò, chuồng trâu đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm của ông – bà, cụ thể như sau:

+ Chuồng bò phía cuối vườn, diện tích: 7,5m x 5,1m = 38,25m²; Nền lát xi măng; tường xây gạch ống dày 10cm, không trét; cao 0,8m; mái lợp tole; trụ gỗ; ván nhóm VI.

+ Chuồng trâu: tiếp giáp với chuồng bò, diện tích: 9,8m x 5,3m = 51,94m²; nền lát xi măng; không xây tường xung quanh; mái lợp tole; trụ thưng gỗ, ván nhóm VI.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và 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 và quan điểm về việc giải quyết vụ án: đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Sau khi đo đạc thực tế thì thấy rằng:

- Việc ông Lê Văn H (vừa là đồng nguyên đơn vừa là đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị P) và vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T thoả thuận: Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T trả cho ông Lê Văn H số tiền 30.000.000đ (ba chục triệu đồng), số tiền này vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T đã trả cho ông Lê Văn H vào ngày 23/11/2019. Hai bên thống nhất ranh giới đất giữa hai hộ là tường rào do vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T xây dựng vào năm 2017, tường rào được xây giữa ranh giới đất hai hộ. Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T có nghĩa vụ liên hệ với chính quyền địa phương để được bổ sung phần diện tích đất dôi ra so với số đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật là: mặt trước là 1,05m và mặt sau là 3,65m, diện tích là 114,9m² là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thoả thuận này của các đương sự.

- Đối với yêu cầu của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P về việc buộc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 199,1m², gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn (mặt trước): 0

Phía Tây giáp đất ông Tr, bà A (sau vườn): 8,63m

Phía Nam giáp đất ông H – bà P: 47,13m

Phía Bắc giáp đất ông V – bà N: 46,17m

Trị giá : Theo giá nhà nước quy định là : $199,1\text{m}^2 \times 14.000\text{đ}/\text{m}^2 = 27.874.000\text{đ}$

Phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956 874, chủ sử dụng là Lê Văn H và Nguyễn Thị P , địa chỉ thôn B(hiện nay là thôn A, KNĐ, KB, Đăk Lăk) nhưng hiện nay trên phần đất này, chị Trần Thị C là con gái ông Trần V – bà Nguyễn Thị N đã xây dựng:

+ Chuồng bò phía cuối vườn, diện tích: $7,5\text{m} \times 5,1\text{m} = 38,25\text{m}^2$; Nền lát xi măng; tường xây gạch ống dày 10cm, không trét; cao 0,8m; mái lợp tole; trụ gỗ; ván nhóm VI.

+ Chuồng trâu: tiếp giáp với chuồng bò, diện tích: $9,8\text{m} \times 5,3\text{m} = 51,94\text{m}^2$; nền lát xi măng; không xây tường xung quanh; mái lợp tole; trụ thung gỗ, ván nhóm VI.

Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P yêu cầu chị Trần Thị C là con gái ông V – bà N có trách nhiệm tháo dỡ chuồng bò, chuồng trâu đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm này của ông – bà là phù hợp với quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P .

Theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự thì trường hợp ông Trần V – bà Nguyễn Thị N sử dụng phần diện tích dôi dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, trong đó có $199,1\text{m}^2$ của thửa đất số 109 nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P là hành vi chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai nếu trong thời hạn 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu của tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu. Tuy nhiên, ông Trần V – bà Nguyễn Thị N mới chiếm hữu từ năm 2011 khi gia đình ông Lê Văn H đi nơi khác ở, đến nay là 08 năm thì ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P phát hiện đòi lại. Do vậy, theo quy định của pháp luật thì ông Trần V – bà Nguyễn Thị N và chị Trần Thị C phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất (chuồng trâu, chuồng bò) để trả lại cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P phần diện tích đất đã lấn chiếm này.

Việc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N cho rằng đất nhà ông – bà thực tế nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp do ông bà sử dụng một nửa diện tích đất của hộ gia đình bên cạnh đã bỏ đi là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về án phí Dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông

Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P. Tuy nhiên, ông Trần V (sinh năm 1935) – bà Nguyễn Thị N (sinh năm 1940), là những người cao tuổi. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Trần V – bà Nguyễn Thị N .

Đối với sự thỏa thuận giữa ông Lê Văn H và vợ chồng anh Nguyễn Tấn M - chị Lê Thị T trước khi mở phiên tòa , do vậy chỉ phải chịu 50% án phí phải nộp là : $(30.000.000đ \times 5\%) \times 50\% = 750.000đ$. Các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu 50% án phí phải nộp là 375.000đ, đây là sự tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của các đương sự trước phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa đồng nguyên đơn : ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P với đồng bị đơn: ông Trần V và bà Nguyễn Thị N ; ông Nguyễn Tấn M và bà Lê Thị T, tài sản tranh chấp là thửa đất và tài sản gắn liền trên đất tại thôn A, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự: Tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk .

[2] Về tố tụng: Đồng bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có hộ khẩu thường trú tại thôn A, xã KNĐ, huyện KB, tỉnh Đắk Lắk. Mặc dù, Tòa án đã tổng đạt và niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt. Đây

là lần thứ hai, bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ . Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án .

[3] Về nội dung quan hệ pháp luật tranh chấp:

Vào năm 2005, gia đình ông Lê Văn H nhận chuyển nhượng thửa đất số 64 (nay là thửa đất số 109) từ vợ chồng ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị N. Năm 2006 thì gia đình ông Lê Văn H được UBND huyện Krông Bông, Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956 874 ngày 13/11/2006, diện tích thửa đất là 1.483,4m². Do điều kiện kinh tế khó khăn, nên gia đình ông Lê Văn H không làm hàng rào ngăn cách đất giữa các hộ liền kề. Năm 2011, gia đình ông Lê Văn H không ở thửa đất trên mà chuyển đi nơi khác để sinh sống. Để thửa đất trên cỏ mọc hoang, không người coi ngó. Đến năm 2019, khi ông Lê Văn H về xem thửa đất thì bên phía nhà anh M – chị T đã xây tường rào kiên cố còn phía nhà ông V – bà N thì làm chuồng bò, chuồng trâu và đổ đất xây dựng nhà cửa, ranh giới đất giữa các hộ cũng đã mất dấu. Khi đo đạc lại đất thì gia đình ông Lê Văn H phát hiện đất của gia đình mình bị thiếu nên đã khởi kiện các hộ liền kề là vợ chồng anh Nguyễn Tấn M - chị Lê Thị T và vợ chồng ông Trần V – bà Nguyễn Thị N trả lại đất.

Ngày 03/10/2019, Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, Đắk Lắk đã thành lập Hội đồng đo đạc, thẩm định các thửa đất đã xác định:

- Phần diện tích đất nhà ông Lê Văn H có diện tích là 887,3m², gồm các cạnh:

Phía đông giáp đường giao thông nông thôn là 17,74m,

Phía tây giáp đất anh Tr, chị A là 21,69 mm

Phía Nam giáp đất ông V, bà N là 47,13m

Phía Bắc giáp đất anh M, bà T là 49,18 m

- Phần diện tích đất nhà ông Trần V là 1.354,7m², gồm các cạnh:

Phía đông giáp đường giao thông nông thôn là 26,44m,

Phía tây giáp đất ông P là 32,26m

Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn là 46,33m

Phía Bắc giáp đất ông H là 47,13m

- Phần diện tích đất nhà anh M – chị T 1.236 m², gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn: 26,84m

Phía Tây giáp đất ông T, bà A (đuôi vườn): 23,81m

Phía Nam giáp đất ông Th, ông D: 48,77m

Phía Bắc giáp đất ông H: 49,18m

Trong khi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì đất các hộ như sau:

- Đất nhà ông Trần V – bà Nguyễn Thị N, có diện tích 1.100m², gồm các cạnh:

Phía đông giáp đường giao thông nông thôn là 28,53m,

Phía tây giáp đất anh ông P là 21,03m

Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn là 46,46m

Phía Bắc giáp đất ông H là 46,28m

- Đất nhà ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P

Phía đông giáp đường giao thông nông thôn là 19,90m,

Phía tây giáp đất anh ông T, bà A là 33,97m

Phía Nam giáp đất ông M – bà T là 53,33m

Phía Bắc giáp đất ông V – bà N là 46,28m

- Đất nhà anh M – chị T: 1.190 m², gồm các cạnh:

Phía Đông giáp đường giáp thông nông thôn: 25,79m

Phía Tây giáp đất ông T, bà A (đuôi vườn): 20,16m

Phía Nam giáp đất ông Th, ông D: 52,12m

Phía Bắc giáp đất ông H: 53,33m

Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì:

- Đất nhà ông H – bà P thiếu:

+ Phía đông giáp đường giao thông nông thôn (mặt đường) thiếu: $19,90\text{m} - 17,74\text{m} = 2,16\text{m}$

+ Phía tây giáp đất ông T - bà A (đuôi vườn) thiếu : $33,97\text{m} - 21,69\text{m} = 12,18\text{m}$

- Đất nhà anh M – chị T thừa:

+Phía đông giáp đường giao thông nông thôn (mặt đường) thừa: $26,84\text{m} - 25,79\text{m} = 1,05\text{m}$

+ Phía tây giáp đất ông T - bà A (đuôi vườn) thừa : $23,81\text{m} - 20,16\text{m} = 3,65\text{m}$

Diện tích là $114,9\text{m}^2$

Số diện tích đất dôi ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp này, anh M – chị T thoả thuận trả cho ông H – bà P số tiền 30.000.000đ. Anh M – chị T có nghĩa vụ liên hệ với chính quyền địa phương để được bổ sung phần diện tích đất này trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật. Thỏa thuận này là do các bên tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

- Đất nhà ông V – bà N:

+ Phía đông giáp đường giao thông nông thôn thiếu : $28,53\text{m} - 26,44\text{m} = 2,09\text{m}$

+ Phía tây giáp đất ông P (đuôi vườn) thừa : $32,26\text{m} - 21,03\text{m} = 11,23\text{m}$.

Đối với phần đất này, do phía trước, mặc dù đất nhà ông H – bà P còn thiếu: $2,16\text{m} - 1,05\text{m}$ (anh M– chị T chuyển qua) = $1,11\text{m}$ nhưng do phía trước đất nhà ông V – bà N còn thiếu nên ông H – bà P không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra để giải quyết. Còn phía sau vườn, đất ông V – bà N thừa $11,23\text{m}$; trong khi đất ông H – bà P thiếu: $12,28\text{m} - 3,65\text{m}$ (đất anh M – chị T chuyển trả) = $8,63\text{m}$. Phía giáp đất ông H, bà P dài : $47,13\text{m}$; phía giáp đất ông V – bà N dài: $46,17\text{m}$; diện tích: $199,1\text{m}^2$, trị giá: 27.874.000đ (hai bảy triệu tám trăm bảy tư ngàn đồng). Trên phần diện tích đất này, chị Trần Thị C là con gái ông V – bà N làm chuồng trâu, chuồng bò và đang nuôi trâu, nuôi bò, diện tích chuồng trâu là $51,94\text{m}^2$; diện tích chuồng bò là $38,25\text{m}^2$. Ông H – bà P yêu cầu ông V, bà N và chị Trần Thị C tháo dỡ chuồng trâu, chuồng bò và các vật

kiến trúc trên đất đã xây dựng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm của ông bà để trả lại đất cho ông – bà là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Việc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N cho rằng đất nhà ông – bà thực tế nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp do ông bà sử dụng một nửa diện tích đất của hộ gia đình bên cạnh đã bỏ đi là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với chi phí định giá tài sản, các đương sự đã nộp đủ và không ai có ý kiến và yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét để giải quyết.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Về án phí:

Buộc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, số tiền $27.874.000đ \times 5\% = 1.393.700đ$ (*một triệu ba trăm chín ba ngàn bảy trăm đồng*) đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P. Tuy nhiên, ông Trần V (sinh năm: 1935) và bà Nguyễn Thị N (sinh năm: 1940) là những người cao tuổi (trên 60 tuổi). Vì vậy, căn cứ vào Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Trần V – bà Nguyễn Thị N .

Đối với sự thỏa thuận giữa ông Lê Văn H và vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T trước khi mở phiên tòa , do vậy chỉ phải chịu 50% án phí phải nộp là : $(30.000.000đ \times 5\%) \times 50\% = 750.000đ$. Các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu 50% án phí phải nộp là 375.000đ, đây là sự tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 97, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 ;

Căn cứ Điều 180, 236 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

1. Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị P:

- Buộc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P phần diện tích đã lấn chiếm là:

Phần hình tam giác, có các cạnh như sau:

Phía Tây giáp đất chị A: 8,63m

Phía Bắc giáp đất ông Trần V: 46,17m

Phía Nam giáp đất ông H, bà P: 47,13m

Diện tích là: 199,1m²

Trị giá: 27.874.000đ (*hai bảy triệu tám trăm bảy tư ngàn đồng*)

Phần diện tích đất này thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 956 874, chủ sử dụng là Lê Văn H và Nguyễn Thị P, địa chỉ thôn B (hiện nay là thôn A), KNĐ, KB, Đăk Lăk nhưng hiện nay trên phần đất này, chị Trần Thị C là con gái ông Trần V – bà Nguyễn Thị N đã xây dựng:

+ Chuồng bò phía cuối vườn, diện tích: 7,5m x 5,1m = 38,25m²; Nền lát xi măng; tường xây gạch ống dày 10cm, không trét; cao 0,8m; mái lợp tole; trụ gỗ; ván nhóm VI. Trị giá chuồng bò (không tính giá trị đất) : 40% x (540.000đ + 172. 000đ) = 10.893.600đ.

+ Chuồng trâu: tiếp giáp với chuồng bò, diện tích: 9,8m x 5,3m = 51,94m²; nền lát xi măng; không xây tường xung quanh; mái lợp tole; trụ thưng gỗ, ván nhóm VI. Trị giá chuồng trâu (không tính giá trị đất): 40% (540.000đ + 172.000đ) x (9,8 + 5,3) = 14.792.512đ.

- Buộc ông Trần V – bà Nguyễn Thị N và chị Trần Thị C phải tháo dỡ toàn bộ diện tích chuồng bò, chuồng trâu đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm gồm:

+ Chuồng bò có diện tích 38,25m²; nền lán xi măng; tường xây gạch ống dày 10cm, không trét; cao 0,8m; mái lợp tole; trụ gỗ; ván nhóm VI.

+ Chuồng trâu: tiếp giáp với chuồng bò, diện tích: 51,94m²; nền lán xi măng; không xây tường xung quanh; mái lợp tole; trụ thưng gỗ, ván nhóm VI.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lê Văn H với vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T về việc: anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T trả cho ông Lê Văn H 30.000.000đ (ba chục triệu đồng), số tiền này Vợ chồng anh Nguyễn Tấn M và chị Lê Thị T đã trả cho ông Lê Văn H vào ngày 23/11/2019. Còn phía ông Lê Văn H chấp nhận ranh giới đất giữa hai hộ là tường rào do vợ chồng anh M – chị T xây dựng năm 2017. Anh M – chị T có nghĩa vụ liên hệ với chính quyền địa phương để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 114,9m², có tứ cận:

Phía đông giáp đường đi là 1,05m

Phía tây giáp đất anh T, chị A là 3,65m

Phía Nam giáp đất ông M là 49,51mm

Phía Bắc giáp đất ông H là 49,18m

2. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Trần V – bà Nguyễn Thị N .

Ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P; vợ chồng anh Nguyễn Tấn M - chị Lê Thị T mỗi bên phải nộp 375.000đ (*ba trăm bảy lăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với thỏa thuận giữa hai bên.

Trả lại cho ông Lê Văn H – bà Nguyễn Thị P 1.125.000đ – 375.000đ = 750.000đ (*bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 5838 ngày 18/3/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Krông Bông, tỉnh Đắk Lắk

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 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.

Đồng nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn là mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đồng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn là mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh
- VKSND huyện
- Sở Tư pháp
- Chi cục THA DS
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ.

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

TRƯƠNG THỊ HUẾ

