

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

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

Bản án số:225/2022/DS-ST
Ngày 25-11-2022
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**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 gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩ

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Long

2. Bà Nguyễn Thị Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tuấn– 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: Ông Y Lương Byă- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, Tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:428/2020/TLST-DS ngày 05/8/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 288/2022/QĐXX-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Dương Thị T(Có mặt)

Địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

-Bị đơn: Ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H(Có mặt).

Địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Hồng P và bà Nguyễn Thị C(Vắng mặt)

-Người được ủy quyền của ông Dương Hồng P và bà Nguyễn Thị C là: Bà Dương Thị T(Có mặt)

Cũng địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1]. Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị T trình bày:

Bố mẹ tôi (ông Dương Hồng P và bà Nguyễn Thị C) vào xã Hòa Phú thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1982 và có khai phá được quyền sử dụng đất khoảng 1.600m² tại thôn 4, xã Hòa Phú thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Vào năm 1992 bố mẹ tôi có tặng cho 790 m² cho em trai tôi là Dương Công H sau đó ông H dựng căn nhà gỗ năm 1993 và năm 2005 thì xây nhà ở như hiện nay. Vào năm 2003 ông H, bà H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W877645 thuộc tờ bản đồ số 10 thửa đất số 392 do Ủy ban nhân dân huyện Cư Jut cấp ngày 23/10/2003.

Năm 2002 do bố mẹ tôi đã già lên để cho tôi đi làm cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng tôi (là ông Lò Văn Đ đã mất) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R471974 cấp ngày 29/5/2002. Nhưng vợ chồng tôi lúc đó đang ở huyện Krông Ana chứ không ở trên xã Hòa Phú, thực ra lúc đó bố mẹ tôi quản lý, quản dụng đất vì đất đó là đất của bố mẹ tôi. Vào năm 2007 vợ chồng tôi về tại lô đất trên xây tại thửa 392A2, còn lô 392A1 bố mẹ tôi bán cho ông Hồ Ngọc C, còn lô 392A thì bố mẹ tôi vẫn ở từ đó đến nay và nhà nước xây ngôi nhà tình nghĩa cho bố mẹ tôi trên diện tích đất trên.

Vào ngày 23/4/2012 vợ chồng tôi và con tôi đã đi tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R471974 cấp ngày 29/5/2012 cho ông Chiến, vợ chồng tôi và bố mẹ tôi.

Đối với thửa 392A vào ngày 10/5/2015 bố mẹ tôi đã tặng cho lại cho tôi nhưng thực tế bố mẹ tôi hiện vẫn đang ở trên lô đất trên. Nay đã có kết quả đo vẽ thì tôi không có ý kiến gì, đất của ông H, bà H khi đo vẽ là 945,9m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 790 m² thì ông H, bà H thừa 155,9 m². Tôi xác định hành vi lấn chiếm diện tích đất của ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H là từ năm 1993, thời kỳ này bố mẹ tôi đang quản lý sử dụng đất.

Tôi đề nghị Tòa án buộc ông H và bà H trả lại 2,9m ngang, dài 52,1m; tổng cộng 151,1m² và tháo dỡ toàn bộ diện tích nhà đã xây dựng trên đất từ năm 2005 và nhà xây từ năm 2013 và sau đó yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả tôi và vợ chồng ông H, bà Hồng.

2. Bị đơn ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H trình bày:

Bố mẹ tôi vào xã Hòa Phú thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1982 và có khai phá được quyền sử dụng đất khoảng 1.600m² tại thôn 4, xã Hòa Phú thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Vào năm 1988 bố mẹ tôi cắt nửa lô đất trên của bố mẹ tôi cho tôi, đến năm 1993 mới cho vợ chồng tôi cất nhà và đất tôi đang ở và bố mẹ tôi qua bên vườn tiêu ở là

nhà bố mẹ tôi đang ở mà cho bà T hiện nay. Nên xác định cái 01 giếng đào từ năm 1988 bố mẹ tôi đào sau đó tôi dựng nhà trên nền đất cũ của bố mẹ và cái giếng là cái mốc giới đất bố mẹ tôi cho tôi.

Vào năm 1992 bố mẹ tôi có tặng cho tôi 790 m² sau đó tôi dựng căn nhà gỗ và năm 2005 thì xây nhà ở như hiện nay. Vào năm 2003 vợ chồng tôi đi cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W877645 thuộc tờ bản đồ số 10 thửa đất số 392 do UBND huyện Cư Jut cấp ngày 23/10/2003 và sử dụng ổn định đến nay. Diện tích đất bố mẹ tôi khai phá từ năm 1982 sau khi tôi cưới vợ thì bố mẹ tôi cắt cho tôi một nửa diện tích hồi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ đo bằng thước năm 1993 chứ không có phương tiện máy móc hiện đại như ngày hôm nay.

Tôi ở sát bên cạnh bố mẹ tôi nhưng tôi cũng không biết bà T và ông Đ đi cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bố mẹ tôi từ khi nào tôi không ký ranh giới, đất này là của bố mẹ tôi chứ không phải của bà T, ông Đ. Còn năm 2002 bà T đi làm cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy số R471974 cấp ngày 29/5/2002. Nhưng lúc đó bà T, ông Đ đang ở huyện Krông Ana chứ không trên lô đất này lúc đó bố, mẹ tôi quản lý, quản dụng vì đất đó là đất của bố mẹ tôi. Vào năm 2007 vợ chồng bà T mới về tại lô đất trên xây tại thửa 392A2, còn lô 392A1 bố mẹ tôi bán cho ông C, còn lô 392a thì bố mẹ tôi vẫn ở từ đó đến nay và nhà nước xây ngôi nhà tình nghĩa cho bố mẹ tôi.

Vào ngày 23/4/2012 vợ chồng bà T và con bà T đã đi tách giấy CNQSDĐ số R471974 cấp ngày 29/5/2002 cho ông Chiến, còn đất bà T và bố mẹ tôi thì vợ chồng tôi cũng không biết.

Đối với thửa 392A vào ngày 10/5/2015 bố, mẹ tôi đã tặng cho lại bà T nhưng thực tế bố mẹ tôi hiện vẫn đang ở trên lô đất trên thực ra khi khởi kiện ra Tòa tôi mới biết. Nay đã có kết quả đo vẽ thì tôi không có ý kiến gì, tôi không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà T vì chúng tôi đã sử dụng quyền sử dụng đất ổn định từ năm 1993 đến nay và không hành vi có lần chiếm đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

3. Người được ủy quyền của ông Dương Hồng P và bà Nguyễn Thị C là bà Dương Thị T trình bày:

Ông Dương Hồng P và bà Nguyễn Thị C đồng ý với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung vụ án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H phải tháo dỡ toàn bộ diện tích nhà đã xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất ngang 29m, dài 52,1m = 151,1m² thuộc quyền sử dụng đất số W877645

thuộc tờ bản đồ số 10 thửa đất số 392 do UBND huyện Cư Jut cấp ngày 23/10/2003 và Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả bà Dương Thị T và vợ chồng ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim Hồng.

-Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Dương Thị T phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết là “Đòi đất bị lấn chiếm”. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy đây là yêu cầu Tòa án giải quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất” 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: Nguyên đơn thừa nhận vào năm 1992 bố mẹ là ông Dương HP và bà Nguyễn Thị C đã cắt $\frac{1}{2}$ diện tích đất đã khai hoang năm 1982(khoảng $1.600m^2$) cho vợ chồng em trai là ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim Hồng. Sau đó bố mẹ đã chuyển sang $\frac{1}{2}$ lô đất còn lại để xây nhà sinh sống đến nay, còn ông H, bà H vẫn ở trên căn nhà gỗ của bố mẹ cho trên đất có 01 giếng đào để sử dụng cho việc sinh hoạt gia đình, hiện nay giếng nước trên vẫn còn nhưng không còn sử dụng do nguồn nước đã hạ thấp. Đến năm 2005 ông H, bà H xây nhà để tiện cho việc sinh hoạt và tiếp đến năm 2013 ông H, bà H xây nhà kiên cố trên phần đất bố mẹ cho trên. Thời điểm ông H, bà H các lần xây nhà vào năm 2005 và năm 2013 đến nay ông P, bà C vẫn sống sát cạnh và không có tranh chấp, cũng tại thời điểm ông H, bà H xây nhà kiên cố thì bà T cũng sang phụ hồ giúp ông H, bà H xây nhà. Bà Dương Thị T cũng thừa nhận các mốc giới từ năm 1993 đến nay không có sự thay đổi nhưng khi kiểm tra lại quyền sử dụng đất của mình bị thiếu mà diện tích của ông H, bà H thừa so với diện tích được cấp nên yêu cầu Tòa án buộc ông H bà H trả lại diện tích còn thiếu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk thì diện tích quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 1993 thì nếu ông P, bà C còn lại diện tích $980m^2$ mà bà T đi cấp giấy chứng nhận, còn ông H bà H cấp năm 2003 là $790m^2$ thì theo theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn là không đúng thực tế, năm 1993 ông P, bà C chia $\frac{1}{2}$ cho ông H, bà H mà theo kết quả đo vẽ thì diện tích hiện tại của ông H, bà H là $945,9m^2$ thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 10 và so với thửa đất 392A, 392A1, 392A2, tờ bản đồ số 10 là tương đồng nhau $909,9m^2$.

Đối chiếu thực tế với kết quả đo vẽ với diện tích bà T, ông Đ đi tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 thì:

Diện tích đất bà T, ông Đ bán cho ông Chiến năm 2012 thuộc thửa 392A1 là 240m^2 , đo thực tế là ông C đang sử dụng là $278,2\text{ m}^2$. Diện tích đo thực tế thửa $37,8\text{m}^2$ so với diện tích tách quyền sử dụng đất.

Diện tích đất bà T, ông Đ sử dụng thuộc thửa 392A2 là: 288 m^2 , diện tích đo thực tế là: $320,3\text{ m}^2$. Diện tích đo thực tế thửa $32,3\text{m}^2$ so với diện tích tách quyền sử dụng đất.

Diện tích ông P, bà C sử dụng là 452m^2 thuộc thửa đất 392A; đo thực tế $311,4\text{m}^2$ thiếu $140,6\text{m}^2$

Theo xác minh, thẩm định tài sản tại Chính quyền địa phương thì chính quyền địa phương cũng cung cấp: Quyền sử dụng đất của các hộ dân đo vào năm 1993 thì không đo lại và khi cấp đất không có kích thước cụ thể nên dẫn tới có sự sai lệch với diện tích thực tế sử dụng đất.

Từ những căn cứ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Mốc giới sử dụng đất giữ quyền sử dụng đất nhà bà Dương Thị T và mốc giới nhà ông H, bà H từ năm 1993 đến nay không có sự thay đổi. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Dương Thị T không chứng minh được bị đơn ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H có hành vi lấn chiếm đất. Trong khi ông Dương Hồng P và bà Nguyễn Thị C và bà Dương Thị T ở sát bên cạnh khi ông H bà H xây nhà thì ông P, bà C, bà T đều biết nên xác định không có hành vi lấn chiếm đất nên yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T buộc ông H và bà H trả lại $2,9\text{m}$ ngang, dài $52,1\text{m}$ và tháo dỡ toàn bộ diện tích nhà đã xây dựng trên đất từ năm 2005 và nhà xây từ năm 2013 là không có căn cứ chấp nhận nên cần bác yêu cầu này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá, đo đạc tài sản:

Do yêu cầu không được chấp nhận nên bà Dương Thị T phải chịu án phí DSST; cụ thể giá đất định giá theo giá thị trường là 290.000.000 đồng.

$290.000.000\text{ đồng} \times 5\% = 14.500.000\text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm.

Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai số 0012634 ngày 03/8/2020 và được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai số 0019648 ngày 14/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Bà Dương Thị T còn phải nộp số tiền 12.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Về chi phí thẩm định, định giá đo đạc: Do không chấp nhận yêu khởi kiện nên bà Dương Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và số tiền 3.733.000 đồng tiền chi phí đo đạc tài sản.

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, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 1993.

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

Căn cứ: 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T về việc:

Buộc ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H phải tháo dỡ toàn bộ diện tích nhà đã xây dựng trên đất để trả lại diện tích đất ngang 29m, dài 52,1m= 151,1m² thuộc quyền sử dụng đất số W877645 thuộc tờ bản đồ số 10 thửa đất số 392 do UBND huyện Cư Jut cấp ngày 23/10/2003 và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả bà Dương Thị T và vợ chồng ông Dương Công H và bà Huỳnh Thị Kim H.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị T phải nộp 14.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai số 0012634 ngày 03/8/2020 và được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai số 0019648 ngày 14/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Bà Dương Thị T còn phải nộp số tiền 12.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc tài sản: Bà Dương Thị T phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và 3.733.000 đồng tiền chi phí đo đạc tài sản (Đã chi phí xong tại Tòa án).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

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:

-P.NV&THA TA tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND TP.BMT;
-CCTHADS TP.BMT;

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

(Đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Văn Vĩ