

Bản án số: 20/2020/DS-ST

Ngày 30-9-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Phạm Xuân Đức và ông K' Bar.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong tham gia phiên tòa: ông Trần Việt Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2020/QĐST-DS, ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn:* chị Đỗ Linh A; địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Đỗ Linh A: ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Số nhà 08 đường C, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2018). Có mặt.

2. *Bị đơn:* anh Trần Văn H; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* chị Trần Thị Tuyết H1; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Tuyết H1: anh Trần Văn H; địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2018). Có mặt.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn T, ông Vũ Văn D, ông Phạm Văn T2, ông Dương T3; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

- Ông Đỗ Đình L; địa chỉ: Thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.
- Ông K'Khét A T4; địa chỉ: Tổ 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 2012, chị Đỗ Linh A nhận chuyển nhượng của ông Trọng diện tích đất 888m², thửa đất số 137 tờ bản đồ số 22 tại thôn 8, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: một phía giáp quốc lộ 28B (Tỉnh lộ 4 cũ) dài 12m; một phía giáp đường điện 500Kv; một phía giáp đất ông K' Khét A T4 (hiện nay chuyển nhượng cho anh Trần Văn H); một phía giáp đất ông Hai T3. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành thủ tục sang tên, chị Linh A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BG 932886 ngày 13/7/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng chị Linh A không canh tác sử dụng đất nhưng hàng năm vẫn phát dọn cỏ; năm 2017 chị Linh A phát hiện anh H xây nhà và lấn chiếm sang đất của chị khoảng 500m²; mặc dù đã yêu cầu trả lại đất nhưng anh H không đồng ý. Vì vậy, chị Linh A khởi kiện yêu cầu anh H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất chị Linh A đã ly hôn nên diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của chị Linh A. Sau khi có kết quả đo đạc, lồng ghép của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ chị Linh A rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 268,8m² và tiếp tục yêu cầu anh H phải trả lại diện tích 231,2m²;

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn, đại diện hợp pháp của chị Trần Thị Tuyết H1 là anh Trần Văn H trình bày: Năm 2015, anh H nhận chuyển nhượng của ông K'Khét A T4 diện tích đất 722m² có tứ cận: Phía đông giáp đường điện 500kv dài 12m; phía tây giáp quốc lộ 28B dài 12m, phía bắc giáp đất ông L. Diện tích đất anh H nhận chuyển nhượng là phần diện tích đất còn lại sau khi ông K'Khét A T4 đã chuyển nhượng cho ông L 10m theo mặt đường và chị Linh A 12m theo mặt đường. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay đặt cọc với nhau sau đó mới làm thủ tục sang tên cho anh H ngày 04/02/2015. Năm 2017, anh H chuyển đổi một phần sang đất ở và được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ số CI 262519 ngày 14/8/2017. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã có cột mốc ngăn cách. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng (cũng trong năm 2017) anh H xây dựng căn nhà trên đất có chiều rộng theo mặt đường là 11,7m; chiều dài là 15m; thời điểm làm nhà không có ai tranh chấp. Ranh đất với chị Linh A phía đi UBND xã Đ có cột bê tông giáp đường tỉnh lộ 4 ngay vị trí góc nhà hiện nay; phía sau cách trụ bê tông

khoảng 30m là trụ bê tông thứ hai hiện nay vẫn còn; phía cuối vườn tiêu có trụ bê tông thứ 3 nhưng đã bị máy mức phá bỏ. Anh H không biết ai là người đóng các cọc bê tông trên nhưng khi anh làm nhà thì bố chị Linh A có đến xem và chỉ các trụ bê tông là ranh đất giữa hai nhà; anh H vẫn sử dụng đất đúng theo hiện trạng nhận chuyển nhượng nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của chị Linh A.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích $268,8\text{m}^2$ và tiếp tục yêu cầu anh H phải trả lại diện tích $231,2\text{m}^2$. Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết phần đất còn tranh chấp và đề nghị Tòa án công nhận, cụ thể: Anh Trần Văn H, chị Trần Thị Tuyết H1 trả lại cho chị Đỗ Linh A diện tích đất $231,2\text{m}^2$, có tứ cận: Phía đông giáp đường điện 500Kv; phía tây (phía đường tỉnh lộ 4) giáp đất anh H đang sử dụng; phía nam giáp đất chị Linh A đang sử dụng; phía bắc giáp đất anh H đang sử dụng. Có sơ đồ kèm theo. Anh Trần Văn H, chị Trần Thị Tuyết H1 tháo dỡ, di dời một phần của Nhà 1 diện tích $112,5\text{m}^2$ ($15\text{m} \times 7,5\text{m}$) có kết cấu: nền xi măng, không đánh màu, tường xây gạch cao 3,9m, khung kèo mái thép hộp, mái lợp tôn sóng vuông, không vách ngăn, không trần; phần nhà phải tháo dỡ, di dời có hình tam giác là phần tường nhà giáp đất chị Linh A không tranh chấp, phía trước giáp đường (tỉnh lộ 4) tại vị trí bờ tường mái hiên; phía sau từ góc tường cho đến hết cửa sau. Di dời 01 chuồng chăn nuôi bằng tôn diện tích $3\text{m} \times 1,8\text{m}$ có kết cấu khung sắt, vách thung tôn sóng vuông, mái lợp tôn, nền đất; chặt bỏ 01 cây phượng trồng năm 2019 và 02 cây na trồng năm 2020. Chị Đỗ Linh A đường quyền sở hữu đối với 01 giếng khoan, sâu 80m, đường kính 15cm; 23 trụ tiêu trồng trên cây xưa và 04 cây bơ; chị Linh A thanh toán cho anh H, chị Hồng 100.000.000 đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (trong đó có chi phí đo đạc), chi phí định giá tài sản: Chị Linh A chịu 12.500.000 đồng, đã trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Anh Trần Văn H hoàn trả cho chị Linh A 12.500.000 đồng.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích $268,8\text{m}^2$ là tự nguyện nên đề nghị đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Đối với nội dung tranh chấp còn lại các đương sự đã thỏa thuận được với nhau, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị công nhận sự thỏa thuận đó.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm nên tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp 268,8m² là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thấy rằng:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 05 tờ bản đồ số 22 có diện tích 1.610m² được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông K'Khét A T4 số AM 069497 ngày 31/01/2008, tứ cận: Phía đông giáp đường điện 500Kv; phía tây giáp tỉnh lộ 4; phía nam giáp đất không thể hiện số thửa; phía nam giáp thửa số 119. Ngày 04/11/2008 thửa đất bị thu hồi đối với 888m² đất nông nghiệp do chuyển nhượng; diện tích còn lại là 722m² đất nông nghiệp. Diện tích 888m² thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 22 được chuyển nhượng cho hộ ông Nguyễn Xuân T5 tại giấy chứng nhận QSDĐ số AN 124613 ngày 15/01/2009, sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho chị Đỗ Linh A và chị Linh A được cấp đổi lại theo giấy chứng nhận QSDĐ số BG 932886 ngày 13/7/2012. Diện tích đất chị Linh A nhận chuyển nhượng có chiều dài theo mặt đường Tỉnh lộ 4 là 12m. Diện tích đất còn lại ông K' Khét A T4 chuyển nhượng cho anh Trần Văn H theo hợp đồng được chứng thực ngày 15/01/2015. Anh H đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ và được cấp lại số CI 262519 ngày 14/8/2017. Nguồn gốc đất và chuyển quyền QSDĐ đối với các thửa đất thể hiện tại giấy chứng nhận của ông K'Khét A T4, ông Nguyễn Xuân T5, chị Đỗ Linh A và anh Trần Văn H, lời trình bày của đại diện hợp pháp của chị Linh A, anh H, ông T5 và ông K'Khét A T4.

Về quyền sử dụng đất của chị Linh A đối với diện tích đất tranh chấp: Theo giấy chứng nhận QSDĐ số BG 932886 ngày 13/7/2012, chị Linh A được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137 tờ bản đồ số 22 có diện tích 888m²; theo sơ đồ đo đạc, lồng ghép ngày 19/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai Đ thể hiện diện tích đất anh H đang sử dụng có một phần trùng lẫn lên diện tích chị Linh A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là 231,2m². Chị Linh A và anh H đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất trước đó được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K'Khét A T4, trong đó chị Linh A là người nhận chuyển nhượng trước anh H. Sơ đồ lồng ghép thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất chị Anh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên chị Linh A có quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Phía nguyên đơn trình bày diện tích đất chị Linh A nhận chuyển nhượng có hiện trạng đúng theo giấy chứng nhận QSDĐ, trong thời gian chị Anh không quản lý, sử dụng đất anh H đã sử dụng không sử dụng đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, làm nhà chéo sang phần đất của chị Linh A; trình bày của nguyên đơn phù hợp với diện tích đất thực tế anh H đang sử dụng và diện tích đất chị Linh A, anh H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên nguyên đơn cho rằng anh H lấn chiếm đối với 231,2m² là có căn cứ. Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận anh H trả lại cho chị Linh A diện tích đất tranh chấp 231,2m² và xử lý tài sản gắn liền trên đất, sự thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên công nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (trong đó có chi phí đo đạc), chi phí định giá tài sản là 25.000.000 đồng, trong đó chi phí xem xét thẩm định, đo đạc là 10.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 15.000.000 đồng. Các đương sự thỏa thuận chị Linh A chịu 12.500.000 đồng và được trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 25.000.000 đồng. Anh Trần Văn H chịu 12.500.000 đồng nên phải hoàn trả cho chị Linh A 12.500.000 đồng.

[5]. Về án phí: Các đương sự thỏa thuận anh Trần Văn H chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp quyền sử dụng đất; chị Linh A chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho anh H, chị Hồng, được vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng; chị Linh A còn tiếp tục phải nộp 4.700.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 8 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Linh A đối với diện tích đất tranh chấp 268,8m².

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Linh A.

Công nhận sự thỏa thuận giữa chị Đỗ Linh A và anh Trần Văn H, chị Trần Thị Tuyết H1, cụ thể: Anh Trần Văn H, chị Trần Thị Tuyết H1 trả lại cho chị Đỗ Linh A diện tích đất 231.2m², có tứ cận: Phía đông giáp đường điện 500Kv; phía tây (phía đường tỉnh lộ 4) giáp đất anh H đang sử dụng; phía nam giáp đất chị Linh A đang sử dụng; phía bắc giáp đất anh H đang sử dụng. Có sơ đồ kèm theo.

Anh Trần Văn H, chị Trần Thị Tuyết H1 tháo dỡ, di dời một phần của Nhà 1 diện tích 112,5m² (15m x 7,5m) có kết cấu: nền xi măng, không đánh màu, tường xây gạch cao 3,9m, khung kèo mái thép hộp, mái lợp tôn sóng vuông, không vách ngăn, không trần; phần nhà phải tháo dỡ, di dời có hình tam giác là phần tường nhà giáp đất chị Linh A không tranh chấp, phía trước giáp đường (tỉnh lộ 4) tại vị trí bờ tường mái hiên; phía sau từ góc tường cho đến hết cửa sau. Di dời 01 chuồng chăn nuôi bằng tôn diện tích 3m x 1,8m có kết cấu khung sắt, vách thưng tôn sóng vuông, mái lợp tôn, nền đất; chặt bỏ 01 cây phượng trồng năm 2019 và 02 cây na trồng năm 2020.

Chị Đỗ Linh A đường quyền sở hữu đối với 01 giếng khoan, sâu 80m, đường kính 15cm; 23 trụ tiêu trồng trên cây xưa và 04 cây bơ; chị Đỗ Linh A thanh toán cho anh Trần Văn H, chị Trần Thị Tuyết H1 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Về chi phí tố tụng: Chị Đỗ Linh A chịu 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Anh Trần Văn H hoàn trả cho chị Đỗ Linh A 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Anh Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm; Chị Đỗ Linh A chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0002160 ngày 07 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Chị Đỗ Linh A còn tiếp tục phải nộp 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THA.DS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Vũ Văn Tuấn