

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

Bản án số:146/2022/DS-ST

Ngày 12-09-2022

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 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 Hưng

2. Bà Trần Thị Liên

- 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: Bà H Mi Chan Niê - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 09 năm 2022, Tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 149/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2022/QĐXX-ST ngày 01 tháng 08 năm 2022 và Quyết định ngưng phiên tòa số:25/QĐST-DS ngày 17/08/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 14/TB-TA ngày 30/8/2022; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H (Có mặt)

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

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L (Có mặt)

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

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

1. Ông Đậu Cao L (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

2. Ông Nguyễn Văn T- sinh năm: 1991(Có mặt)

3. Ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1994(Vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Trà M; sinh năm: 1996(Vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Việt S; sinh năm: 2001(Vắng mặt)

Người được ủy quyền của ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị Trà M; ông Nguyễn Việt S: Bà Nguyễn Thị H (Có mặt)

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 trình bày:

Gia đình tôi có thửa đất số 173A, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.900m đất đã được cấp giấy số BB824502 ngày 13/6/2010 đứng tên của tôi.

Lô đất trên vợ chồng tôi mua trước năm 1993 Su đó năm 2000 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại huyện Cư Jut số P042698 ngày 03/4/2000(BI số 38), Su đó chồng tôi mất thì các con tôi chuyển tên Sng cho mình tôi đứng tên năm 2010(BI 34).

Từ năm 1994 tôi cùng chồng là ông Nguyễn Văn L (đã chết năm 2004) và ông Đậu Cao L là anh em họ hàng với nhau. Ông L thấy mảnh đất của ông không được vuông mà bị xéo và cả 03 phía lô đất đều có con đường đi nên ông L bàn với vợ chồng tôi đổi đất cho ông L để cho đất của ông L được vuông và ông phá rào bót đường, con đường được rào chèn là con đường ngang khoảng 3m như kết quả đo vẽ, lô đất của ông D và bà L hiện tại là thửa số 163 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.890 m² đất đã được cấp giấy số 412488 ngày 30/12/2003(BI số 40). Ông L đổi đất cho vợ chồng tôi diện tích 279m², còn gia đình tôi đổi cho ông L 338,3m². Khi đổi đất thì chỉ theo góc cà phê và hàng cà phê, không tính diện tích mà cũng không có chứng từ gì. Anh em chúng tôi làm rầy cùng nhau không có việc gì xảy ra. Đến năm 2002 thì ông L Sng nhượng lô đất này cho ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L. Khi hai bên họ mua bán xong thì ông L, ông D và gia đình tôi có chỉ mốc ranh giới cụ thể, bên cà phê bên ông L thì ông D chăm sóc, còn bên cà phê bên tôi thì gia đình tôi chăm sóc.

Năm 2010, gia đình tôi có xây dựng 01 căn nhà lên phần đất giáp với đất ông D mà lúc trước ông L đổi là thửa số 163 tờ bản đồ số 14, diện tích 1.890 m² đất đã được cấp giấy số 412488 ngày 30/12/2003, khi tôi mở móng xây nhà đã trừ cận 0,5m phía bờ ranh. Từ khi làm nhà đến năm 2017 thì ông D không có thắc mắc hay khiếu nại gì. Đến ngày 17/3/2017 ông D mở móng xây nhà riêng cho con gái ở bên cạnh nhà tôi. Khi ông D mở móng sát tường nhà tôi (có nghĩa là đã lấn Sng 0,5m đất nhà tôi) thì tôi đã có góp ý không nên đào sát tường nhà tôi nhưng ông D vẫn không đồng ý mà tiếp tục làm móng nhà và lấn chiếm Sng 0,5m đất nhà tôi.

Tôi đã mời trưởng thôn và ông L đến làm việc: Ông L xác định việc trước đây giữa hai gia đình có đổi đất, đến nay cả gia đình tôi và gia đình ông D đều đã có Giấy

chứng nhận QSD đất. Tôi đã yêu cầu ông D phải đóng cho tôi cột mốc rõ ràng nhưng ông D không đồng ý và nói sẽ mời địa chính xuống đo đạc lại nhưng không mời.

Tôi thừa nhận vợ chồng tôi đã đổi đất với ông Đậu Cao L từ năm 1993 và sử dụng ổn định cho đến nay. Về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 2000 đến nay không thay đổi và ông D cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003.

Vào năm 2021 tôi đã chia lô đất 8.056,6m² thửa đất số 229, tờ bản đồ số 34 Tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thành 05 thửa cho 04 người con và tôi nhưng thực tế tôi vẫn đang quản L sử dụng chưa giao đất cho các con nên chưa ảnh hưởng đến quyền của các con tôi nên không ảnh hưởng đến yêu cầu khởi kiện.

Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trung D phải trả cho tôi diện tích 338,3m² diện tích đã đổi với ông L và khôi phục lại hiện trạng ban đầu có con đường 03m như sơ đồ năm 2000 đã được cấp giấy.

2]. Bị đơn ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L trình bày: Từ ngày 15/10/2003 tôi có mua thửa đất số 163, diện tích 1.890m² của ông Đậu Cao L, đất tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Trước năm 1996 ông L đã đổi đất cho ông Nguyễn Văn L, đã thỏa thuận thống nhất cải tạo lại đường dân sinh. Ông L đổi đất cho bà H, ông L diện tích 279m², còn bà H, ông L đổi cho ông L 338,3m².

Năm 2010, vợ ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị H đã tới xây nhà ở sát bờ ranh mà ông L bàn giao cho tôi. Năm 2016, tôi có cho con gái 8m để xây nhà ở nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Trong lúc làm móng thì bà H có nói tôi xây cách ranh giới 0,5m nhưng tôi thấy nhà bà H làm sát bờ nên tôi cũng làm sát. Trong lúc tôi đang làm móng thì bà H đã làm đơn kiện tôi lấn chiếm đất của nhà bà H nên cán bộ xã Hòa Phú đã đình chỉ không cho tôi tiếp tục xây nhà. Qua 08 tháng tôi không làm được nhà cho con gái nên đã làm việc với cán bộ địa chính xã đề nghị đo đạc thì cán bộ nói phải thuê cấp trên vì cấp trên có máy đo chính xác hơn. Tôi đã nhờ cán bộ xã thuê cấp trên về đo đạc lại, tôi đã trả cho họ 3.000.000 đồng, kết quả đo đạc tôi còn thiếu 0,89m², đất bà H dư 319m². Vậy tôi tiếp tục xây nhà thì bà H làm đơn đề nghị xã mở lại con đường mà trước đây ông L và ông L đã thỏa thuận cải tạo. Phó Chủ tịch xã mời tôi lên làm việc và yêu cầu tôi ký vào văn bản tự tháo dỡ nhà nếu không sẽ bị phạt 15.000.000 đồng. Tôi đã trả lời khi tôi mua nhà không có đường và không đồng ý ký.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì tôi không đồng ý. Chuyện đổi đất giữa ông L và gia đình bà H thì tôi không biết vì tôi mua đất của ông L Su này. Tôi cũng chỉ sử dụng đúng diện tích trong Giấy chứng nhận QSD đất của tôi mà thôi và sử dụng đúng diện tích đất đã đổi giữa ông L và gia đình bà H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đậu Cao L Trình bày: Vào năm 1994 tôi và vợ chồng bà H, ông L có đổi đất để cho vuông đất, đổi đất lấy tâm hàng rào cà phê làm ranh giới giữa 2 bên hiện nay bà H và ông D bà L đang sử dụng. Đến năm 1996 tôi bán lô đất trên cho ông D, bà L sử dụng đến nay. Trước khi bán tôi cũng chỉ ranh giới như đã đổi đất từ năm 1994. Việc đổi đất không tính diện tích mà chỉ tính ranh giới đến cuối đất còn con đường cắt trước đó là do tôi tự mở cho các hộ dân đi nên con đường đó là quyền sử dụng đất của ông D, bà L.

3.2. Người được ủy quyền của ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị Trà M; ông Nguyễn Viết S; bà Nguyễn Thị H trình bày:

Chúng tôi được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H chia quyền sử dụng đất Su khi mẹ tôi khởi kiện ông ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L trả 383,3m² đất tại Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Chúng tôi được chia đất nhưng thực tế mẹ tôi chưa giao đất cho chúng tôi sử dụng, nếu S này xảy ra tranh chấp thì chúng tôi và bà Nguyễn Thị H tự giải quyết nên hiện tại chúng tôi không có ý kiến gì và 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 L 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích 338,3m² diện tích đất nông nghiệp. Bà Nguyễn Thị H phải bù tài sản trên đất là 5.562.000 đồng cho ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L.

-Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí 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 “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: Bà Nguyễn Thị H có quyền sử dụng đất số có thửa đất số 173A, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.900m đất đã được cấp giấy số BB824502 ngày 13/6/2010 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 163, diện tích 1.890m² cấp giấy chứng nhận số W877553 ngày 30/12/2003, đất tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nguồn gốc đất mua của ông Đậu Cao L.

Nguyên đơn, bị đơn và người liên quan thừa nhận trước năm 1994 ông L đã đổi đất cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị H đã thỏa thuận thống nhất cải tạo lại đường dân sinh là con đường 262 m² Su khi ông L, bà H đổi đất diện tích 338,3m² cho ông L và ông L đổi 279m² cho bà H, ông L thì các bên đã trồng cây Cà phê và sử dụng ổn định từ năm khoảng 1996 đến nay. Việc cấp đất từ thời UBND huyện Cư Jut thì con đường đã không còn tồn tại nhưng UBND huyện vẫn cấp theo hiện trạng đo năm 1993. Su khi chuyển xã Hòa Phú về Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và năm 2010 gia đình bà H đổi lại quyền sử dụng đất đứng tên bà H thì Ủy ban nhân dân thành phố thành phố Buôn Ma Thuột vẫn cấp lại giấy và hiển thị quyền sử dụng đất có con đường đi qua 02 quyền sử dụng đất của bà H và vợ chồng ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L.

Năm 2003 hộ ông Nguyễn Trung D đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận số W877553 ngày 30/12/2003, thửa đất số 163, tờ bản đồ số 14 (đo năm 1999) việc cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn ghi con đường nhưng thực tế con đường không còn tồn tại từ năm 1994.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các bên đều thừa nhận diện tích đã đổi quyền sử dụng đất cụ thể: Ông L đổi cho ông L, bà H là 279m² thửa đất số 173A, tờ bản đồ số 14, diện tích 7.900m đất đã được cấp giấy số BB824502 ngày 13/6/2010, còn ông bà H, ông L đổi cho ông L diện tích 338,3m² thửa đất số 163, diện tích 1.890m² cấp giấy chứng nhận số W877553 ngày 30/12/2003 nhưng không qua các cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Khi hộ bà H cấp giấy trước năm 2000, hộ ông D, bà L Su khi mua lại của ông L năm 2002 vẫn đi kê khai theo hiện trạng đo năm 1999 và cấp năm 2003 nhưng không thực hiện việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất theo diện tích đất đã đổi.

Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện đổi diện tích quyền sử dụng đất giữa các bên là tương đồng để nhằm mục đích cho thuận tiện đường đi, để cho thửa đất được vuông vắn nhưng các bên chưa đi làm thủ tục kê khai chỉnh lý lại quyền sử dụng đất là chưa chuyển đổi quyền sở hữu. Như vậy đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ chấp nhận. Nên cần buộc ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải trả lại 338,3 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số CQ 569519 cấp ngày 13/6/2010, tài sản trên đất: 27 cây cà phê trồng năm 1987 có giá 5.562.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm bù trị giá 27 cây cà phê là 5.562.000 đồng cho ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L.

Vào năm 2021 bà H đã chia lô đất 7.900m² thửa đất số 173A, tờ bản đồ số 14 thành 05 thửa cho 04 người con gồm ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị Trà M; ông Nguyễn Viết S và bà H nhưng thực tế bà H vẫn đang quản lý sử dụng diện tích đất trên và chưa giao đất cho các con. Quá trình giải

quyết và tại phiên tòa bà H và ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị Trà M; ông Nguyễn Việt S xác định nếu Su này xảy ra tranh chấp thì các bên tự giải quyết nên ảnh hưởng đến yêu cầu khởi kiện nên không xem xét.

Đối với diện tích 279 m² bà H cho rằng đã trả cho ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L và trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét, còn đối ý kiến của bà Nguyễn Thị H về việc khôi phục lại con đường bà H không có yêu cầu và lại con đường là do Nhà nước quản L nên Hội đồng xét xử không xem xét.

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

Do yêu cầu được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm(giá thị trường diện tích đất 338,3m² là 70.000.000 đồng):

70.000.000 đồng x 5%= 3.500.000 đồng án phí DSST

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí DSST đối với phần án phí mà bà H phải trả tiền tài sản trên đất. Tuy nhiên bà H là con liệt sỹ nên căn cứ Điều 12 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 L và sử dụng án phí và lệ phí tòa án bà H được miễn tiền án phí DSST.

-Về chi phí thẩm định, định giá và chi phí đo đạc tài sản:Bị đơn ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và 5.124.000 đồng tiền chi phí đo đạc tài sản. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại khi thu được từ ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L.

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 100, Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

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

Căn cứ: Điều 12, Điều 26 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 L và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc:

Buộc ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đất 338,3m² đất nông nghiệp nằm trong giấy quyền sử dụng đất số BB824502 ngày 13/6/2010 đất tọa lạc tại xã Hòa Phú, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Tài sản trên đất: 27

cây Cà phê trồng năm 1987 cho bà Nguyễn Thị H (Nay diện tích tranh chấp nằm trong thửa đất số 915, tờ bản đồ số 34 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA119185 ngày 21/5/2021 và nằm trong thửa đất số 914, tờ bản đồ số 34 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA119183 ngày 21/5/2021);

-Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi và đất của ông D, bà L;

-Phía Tây giáp đất bà H;

-Phía nam giáp đất H;

-Phía Bắc giáp đất bà H(M, T).

Bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm bù phần tài sản trên đất cho ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L trị giá 27 cây Cà phê là 5.562.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải nộp 3.778.000 đồng án phí DSST.

-Về chi phí thẩm định, định giá và chi phí đo đạc tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và 5.124.000 đồng tiền chi phí đo đạc tài sản. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại khi thu được từ ông Nguyễn Trung D và bà Nguyễn Thị L.

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 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 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;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phạm Văn Vĩ