TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 39/2022/DS-ST Ngày: 27-10-2022. 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 B

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền
Các hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Hạnh
2. Ông Hoàng Xuân Tỵ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đoàn Thị Thuận - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 27 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2020/TLST- DS ngày 28 tháng 10 năm 2020, về "tranh chấp Quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn D, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 1197/23/10 đường Trần Phú, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Dương Văn D, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số 1197/23/10 đường Trần Phú, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

(Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2020).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1954 và bà Mai Thị M, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 172/63 đường Lê Phụng Hiểu, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

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

Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1985

Nơi cư trú: Số 178/35 đường Lê Phụng Hiểu, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

(Tại phiên tòa ông D có mặt; ông Ng, bà M, anh H vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/3/2022, các lời khai trong qúa trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào năm 2019 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển một mảnh đất diện tích 686m^2 thuộc thửa đất 41, 41a tờ bản đồ G.157.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị Q (hiện nay ông H, bà Q đi đâu không rõ địa chỉ), mảnh đất có chiều ngang 8,7 mét, chiều dài 78,85 mét. Vợ chồng ông bà đã thanh toán tiền đầy đủ nhưng do tin tưởng nên không đo đạc diện tích đất thực tế. Sau khi nhận đất và quản lý sử dụng thì ông bà phát hiện phía cuối thửa đất (phần giáp ranh với thửa đất 42b của nhà ông Ng, bà M) bị thiếu 70,4m^2. Sau này qua đo đạc thực tế thì phần diện tích đất mà ông bà cho rằng phía bị đơn đang lấn chiếm có diện tích là 48,5m^2. Nay ông bà yêu cầu ông Nguyễn Văn Ng và bà Mai Thị M trả lại cho ông bà diện tích đất lấn chiếm 48,5m^2 thuộc thửa đất 41, tờ bản đồ G.157.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Lời khai của bị đơn trong qúa trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Ng, bà Mai Thị M trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 42,42b, tờ bản đồ 18, danh pháp G.157.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng là do vợ chồng ông bà nhận khoán vào năm 1986,1987, nhận khoán diện tích đất 4.000m^2. Sau khi nhận khoán vợ chồng ông bà sử dụng ổn định không có tranh chấp. Đến ngày 13/01/1998 vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất 42b diện tích 1.626m^2, thửa đất 42 diện tích 2.144m^2, tổng cộng 02 thửa là 3.770m^2 thiếu so với diện tích đất nhận khoán.

Quá trình sử dụng đất thì ranh giới giữa thửa đất 42b và thửa đất 41a, 41 rõ ràng có ranh giới là hàng thần tài trồng 20 năm, hàng rào lưới B40 và cọc bê tông cố định. Hàng rào lưới B40 và cọc bê tông cố định ranh giới giữa 02 thửa đất là giữa vợ chồng ông bà và chủ cũ của thửa đất 41a, 41 cùng nhau thống nhất rào lưới B40, chôn cọc bê tông, sau đó chủ cũ bán đất đi đâu ông bà không rõ. Đến năm 2019 vợ chồng ông D bà B mới nhận chuyển nhượng thửa đất số 41, 41a, tờ bản đồ 18 tại phường L, thành phố B thì xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông bà. Còn các chủ sử dụng đất trước đó không có tranh chấp gì và ranh giới đã ổn định từ trước. Nay vợ chồng ông D bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 70,4m^2 thì ông bà không đồng ý trả.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Mai Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quang Đ, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 208 Bộ luật

Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải.

Tại phiên tòa:

Ông Dương Văn D là nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông D đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích đất thực tế theo hiện trạng vợ chồng nguyên đơn đang sử dụng là 426,4m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 18 (G.157.II) có tứ cận như trong họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26/02/2022 của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng. Ông D không yêu cầu phía bị đơn là ông Nguyễn Văn Ng, bà Mai Thị M và anh Nguyễn Văn H là con trai ông Ng đang sống trên đất tranh chấp phải trả lại cho ông diện tích đất 48,5m^2 thuộc thửa đất 41, tờ bản đồ G.157.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng nữa vì theo như hiện trạng sử dụng đất thực tế giữa hộ gia đình nguyên đơn và hộ nhà ông Ng, bà M thì ranh giới đất giữa hai bên rõ ràng có cọc sắt và hàng rào lưới B40 bao quanh, các bên sử dụng ổn định từ trước đến nay và không có tranh chấp về ranh giới.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghỉ nghị án đã thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự qui định.

Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất thực tế như hiện trạng đang sử dụng diện tích 426,4m^2. Về chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu. Về án phí: nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Nguyên đơn ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn Ng và bà Mai Thị M có nơi cư trú tại địa chỉ số 172/63 Lê Phụng Hiểu, phường L, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông bà diện tích đất đang sử dụng thực tế là 426,4m^2 (theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26/4/2021 của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng) nên căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì xác định quan hệ tranh chấp về Quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Về sự có mặt của đương sự và tư cách của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Ng, bà

Mai Thị M và anh Nguyễn Văn H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo qui định pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B không yêu cầu phía bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp 48,5m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ 18 (G.157.II) mà yêu cầu Tòa án công nhận diện tích thực tế đang sử dụng để sau này nguyên đơn đi điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên Tòa án chỉ đưa anh Nguyễn Văn H (con trai ông Ng, bà M) là người đang quản lý sử dụng thửa đất 42b vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn những người con có tên trong hộ gia đình của ông Nguyễn Văn Ng không liên quan nên Tòa án không xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nữa.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận cho ông bà diện tích đất thực tế đang sử dụng 426,4m^2 có tứ cận như trong họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26/02/2022 của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy nguồn gốc của thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 (G.157.II) là nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị Hoàng Quế từ tháng 01/2019.

Theo hồ sơ địa chính thì hộ ông Dương Văn D (nguyên đơn) hiện đang sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 (G.157.II), thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K 672966 ngày 27/8/1997. Hộ ông Nguyễn Văn Ng (bị đơn) hiện đang sử dụng thửa đất số 42b, tờ bản đồ số 18 (G.157.II), thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 025301 ngày 20/3/1998.

Theo hiện trạng sử dụng đất thì hiện nay hộ ông Dương Văn D (nguyên đơn) đang sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 (G.157.II) có diện tích thực tế là 426,4m^2, còn một phần thửa đất số 41 có diện tích 66,3m^2 hiện nay hộ ông Nguyễn Văn Ng đang canh tác sử dụng trong đó có một phần tranh chấp diện tích 48,5m^2 thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại.

Qua xem xét lời khai của các bên đương sự và nguyên đơn yêu cầu tại phiên tòa thấy rằng: Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của chủ sở hữu trước thì nguyên đơn không kiểm tra đo đạc lại diện tích đất thực tế. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của bà Quế thì ranh giới giữa thửa đất 41 (nguyên đơn) và thửa đất 42b (bị đơn) đã được sử dụng ổn định từ các chủ sở hữu trước không có tranh chấp.

Qua xem xét hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và của bị đơn thấy ranh giới giữa các bên đã có hàng rào lưới B40 cùng cọc sắt cố định, từ trước đến nay hai bên không có tranh chấp về ranh giới. Như vậy, kích thước thửa đất thực tế của hộ ông Dương Văn D và hộ ông Nguyễn Văn Ng đang sử dụng có sự sai khác so với giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cấp, tuy nhiên, ranh giới giữa các bên đã được sử dụng ổn định không có tranh chấp gì.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận diện tích thực tế đang sử dụng 426,4m^2 có tứ cận như họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26/02/2022 của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại phần diện tích đất 48,5m^2 thuộc một

phần thửa 41, tờ bản đồ 18 (G.157.II) tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quang Đ, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L không còn liên quan nữa nên Hội đồng xét xử không đề cập đến trong vụ án.

[3]. Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.979.000đ và tiền chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.541.800đ nguyên đơn tự nguyện chịu.

[5]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Điều 158, Điều 159, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiện trạng sử dụng đất.

- Ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B được sử dụng diện tích đất 426,4m^2 thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 (G.157.II) có tứ cận như sau: Mặt phía trước thửa đất giáp thửa đất số 41a có kích thước 8,7 mét; Mặt phía sau thửa đất giáp phần đất tranh chấp có kích thước 8,6 mét; Mặt giáp thửa đất số 42b có kích thước là 49,9 mét; Mặt giáp thửa đất số 33 có kích thước là 49,8 mét. (Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 26/02/2022 của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng).

- Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động diện tích đất theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền chi phí tố tụng 15.520.800đ. Ông D và bà B đã nộp đủ.

3. Về án phí: Ông Dương Văn D và bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.816.000đ (hai triệu tám trăm mười sáu nghìn đồng) theo B lai thu số

AA/2016/0018684 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Hoàn trả cho ông D, bà B số tiền còn thừa 2.516.000đ (hai triệu năm trăm mười sáu nghìn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo qui định pháp luật.

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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
+ Các đương sự;
+ VKSND thành phố B;
+ T.H.A thành phố B;
+ TAND tỉnh Lâm Đồng;
+ Lưu hồ sơ vụ án;

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hiền