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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày: 14/02/2020.
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Y Mưng Niê.
2. Ông Trương Quang Chinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên toà: Ông Lê Quý Tỉnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/01/2020 và 14/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2018 về việc; *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hữu Th – có mặt.
Địa chỉ: Số 281 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.
Bị đơn: 1. Ông Trương Quang P – vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn …., xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
2. Bà Trương Thị Thanh Y – vắng mặt.
Địa chỉ: Số …… Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Quang B – vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn…., xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
Người làm chứng: 1. Ông Đặng Văn V – vắng mặt.
Địa chỉ: Số ….. P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.
2. Bà Nguyễn Thị T – có đơn xin xử vắng mặt.
Địa chỉ: Số …… N, phường …., quận ….., TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà, nguyên đơn ông Trần Hữu Th trình bày:

Ông Trần Hữu Th có 01 lô rẫy tại thôn …, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 08, diện tích 12.930 m^2, được UBND huyện K cấp giấy chứng

nhận số BP 506450 ngày 13/12/2013 mang tên Trần Hữu Th. Nay diện tích đất trên bị ông Trương Quang P lấn chiếm 702 m^2 đất cạnh phía bắc và phía đông; bà Trương Thị Thanh Y lấn chiếm 79,2 m^2 cạnh phía tây.

Ông Trần Hữu Th đã yêu cầu UBND xã Ea Ngai giải quyết, hòa giải nhưng không thành, nên ông Th yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc ông Trương Quang P phải trả lại cho ông Th diện tích đất đã lấn chiếm là 707 m^2 tại cạnh phía bắc và phía đông đất ông Thường; Buộc bà Trương Thị Thanh Y phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 180,3 m^2 tại cạnh phía tây đất ông Th *(Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2018)*.

Quá trình tham gia tố tụng đồng bị đơn ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y trình bày:

Ông Trương Quang P là bố đẻ của bà Trương Thị Thanh Y, vào ngày 31/5/2013 thì gia đình ông P có nhận sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị T 01 lô rẫy diện tích 5,9 héc ta (*theo giấy chuyển nhượng viết tay ngày 31/5/2013 do bà Trương Thị Thanh Y đứng tên nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T)*, sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông P, bà Y đã cùng với ông Trần Hữu Th là hàng xóm giáp ranh đi cắm lại mốc rang giới vì ông Th làm rẫy lâu năm và có những cây lớn làm bờ ranh. Đến năm 2014, ông Th đòi đất và khiếu nại lên UBND xã E để giải quyết tranh chấp, hai bên đã thống nhất được mốc giới cho đến nay. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu ông Trương Quang P phải trả lại cho ông Th diện tích đất là 702 m^2 tại cạnh phía bắc và phía đông đất ông Th; Bà Trương Thị Thanh Y phải trả lại diện tích đất là 79,2 m^2 tại cạnh phía tây đất ông Th thì ông P, bà Y yêu cầu Tòa án đo đạc để xác định diện tích đất có lấn chiếm hay không, nếu có việc lấn chiếm thì ông P, bà Y sẽ trả lại đất cho ông Th, ông Th phải bồi thường số cây trồng trên đất vì sau khi các bên thỏa thuận cắm mốc giới thì ông P, bà Y mới trồng cây trên đất. Còn nếu ông Th đang dư đất thì phải trả lại cho ông P, bà Y.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang B trình bày:

Ông Trương Quang P là ba ruột của ông B, bà Trương Thị Thanh Y là chị ruột của ông B. Ông B chỉ làm rẫy cùng gia đình, làm cùng ba là ông P và chị gái là bà Y, còn thực tế người sử dụng đất là ông P và bà Y. Nguồn gốc đất là do gia đình nhận chuyển nhượng lại từ người khác, quá trình canh tác thì gia đình ông B đã sử dụng ổn định, các ranh giới đã có sẵn, hiện tại hai bên gia đình đã trồng cây ổn định. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Th về việc buộc ông P phải hoàn trả 702m^2 đất cạnh phía Bắc và cạnh phía Đông, và chị Y phải hoàn trả 79,2m^2 cạnh phía Tây là không có căn cứ vì: Thực tế canh tác thì ông P và chị Y không hề lấn chiếm đất của ông Th, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy khai ngày 13/2/2019 người làm chứng Đặng Văn V trình bày:

Vào khoảng năm 1999-2000 ông V có làm rẫy tại thôn …, xã E, diện tích rẫy khoảng hơn 1 héc ta, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 774840, tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 8, diện tích 12.930 m^2, cấp ngày 25/7/2013.

Đến ngày 7/11/2013 thì ông V chuyển nhượng lô đất trên cho ông Trần Hữu Th, ngày 13/12/2013 ông V đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Th. Khi sang

nhượng thì hai bên đã bàn giao đất và chỉ ranh giới trên thực địa, ông Th đã nhận đất và canh tác từ đó đến nay. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông Th thì ông V đã canh tác ổn định, không xảy ra tranh chấp gì với các hộ liền kề. Về diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thực tế ông V không biết là đất nhiều hơn hay ít hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận vì khi đó ông V không đo đạc thực tế, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính xã E đến đo đạc và lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông Trần Hữu Th xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, thông qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì ông V không thể xác định được ranh giới đất đã bàn giao cho ông Th.

Tại bản tự khai ngày 26/9/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày:

Anh Lê Trần An H và chị Lê Thị Thanh Tr là học sinh do bà T giảng dạy, trong quá trình lên nhà anh H chơi bà T được ba của anh H (ông Lê Lương L) giới thiệu nên nhờ ba của anh H mua dùm 5 héc ta đất tại đồi 759, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bà T không gặp ông Lê Thanh H, bà Lâm Thị Thủy T để mua bán mà chỉ thông qua gia đình ba của anh H để nhận giấy tờ mua bán sang tay. Bà T chỉ biết bà Y khi được anh H giới thiệu đến mua đất, bà T không biết ông P, ông Th, ông V là ai. Ngày 31/5/2013 bà T có lập giấy bán đất và cây trồng tại đồi 759, xã E cho bà Trương Thị Thanh Y. Ngoài đất, cây trông trên đất, 01 ngôi nhà lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích ngôi nhà là 60 m^2, có một giếng nước, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Khi bán đất cho bà Y đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài bán cho bà Y thì bà T không bán cho ai khác. Đất bán có diện tích 4 héc ta 6.271,6 do bà Y và anh H đo đạc thực tế và thông báo cho bà T. Khi lập giấy bán đất chỉ làm giấy tay không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Giá bán đất là 323.901.200 đồng, khi mua thì bà T không trực tiếp gặp chủ bán là ông H, bà T, bà T chỉ thấy ghi là bà T mua 5 héc ta và khi bán cho bà Y thì bà T cũng không trực tiếp đo đạc chỉ qua thông báo của bà Y và anh H đất của bà T còn lại là 4 héc ta 6271,6. Sự việc xảy ra quá lâu nên bà T không có ý kiến gì. Do tuổi đã cao và có bệnh tim nên bà T không thể đi xa, bà T xin vắng mặt tại Tòa.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2019, người làm chứng ông Lê Thanh H trình bày:

Về nguồn gốc đất là do Công ty Anh Quốc hiện nay ở thành phố B hợp đồng với xã E, huyện K để trồng rừng khoảng 100ha. Sau đó ông H1 (ông H không nhớ rõ họ tên) hợp đồng lại với Công ty Anh Quốc để trồng rừng, sau đó ông H1 chia lại cho một số người trong đó có ông H nhận diện tích khoảng 10ha để trồng rừng. Ông H nhận đất vào khoảng thời gian cuối năm 2004 đầu năm 2005 và tiến hành trồng cây rừng (cây gió, cây hông, cây lát…) và có khoảng 5 sào (5.000m^2) đất trồng cà phê mua lại của người đồng bào.

Sau khi làm được một thời gian đến khoảng năm 2010 thì ông H bán lại toàn bộ diện tích đất nhận để trồng rừng cho ông Lê Lương L với giá tiền khoảng 250.000.000 đồng. Sau đó vào ngày 26/10/2010 ông H và vợ là Lâm Thị Thủy T có ký giấy bán đất và cây trồng trên đất tại đồi 759 xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho anh Lê Trần An H và chị Lê Thị Thanh Tr là con trai và con gái của ông Lê Lương L với số tiền là 350.000.000 đồng. Việc ký giấy bán đất trên là theo yêu cầu của con trai ông L để hợp thức hóa giấy tờ. Khi bán lại toàn bộ diện tích đất rẫy cho ông Lê Lương L thì đất đã có

ranh giới vì khi giao đất xã E đã san ủi đường lô giáp ranh với các hộ dân xung quanh để giao đất cho những người nhận đất. Trong thời gian ông H nhận làm đất đã có ranh giới cụ thể, không tranh chấp với các hộ dân liền kề trong đó có hộ ông Trần Hữu Th giáp ranh với đất ông H. Sau khi bán lại toàn bộ đất cho ông Lê Lương L thì ông L bán lại cho ai ông H không biết. Hiện nay lô đất trên có năm trong quy hoạch và có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì ông H không biết.

Quá trình giải quyết sau đó, Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y đều vắng mặt, vì vậy vụ án không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy báo phiên tòa và Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y đều vắng mặt.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy việc ông Trần Hữu Th yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk giải quyết buộc ông Trương Quang P phải trả lại cho ông Th diện tích đất đã lấn chiếm là 707 m^2 tại cạnh phía bắc và phía đông đất ông Th; Buộc bà Trương Thị Y phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 180,3 m^2 tại cạnh phía tây đất ông Th là không có căn cứ, vì qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, các kết quả đo đạc thể hiện ranh giới các bên đã có cây trồng lâu năm ổn định, diện tích thực tế của ông Th tuy thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng qua kiểm tra hồ sơ địa chính thể hiện có sự sai số đo đạc giữa hai lần đo đạc (năm 1996 và năm 2011) dẫn đến diện tích đất bị giảm so với giấy chứng nhận. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Th là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về nội dung vụ kiện: Xét yêu cầu của ông Trần Hữu Th về việc buộc ông Trương Quang P phải trả lại cho ông Th diện tích đất đã lấn chiếm là 707 m^2 tại cạnh phía Bắc và phía Đông đất ông Th; Buộc bà Trương Thị Thanh Y phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 180,3 m^2 tại cạnh phía Tây đất ông Th *(Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2018)*. Hội đồng xét xử nhận định:

Xét nguồn gốc lô đất rẫy tại thôn …, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa đất 160, tờ bản đồ số 08, diện tích 12.930 m^2, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận số BP 506450 ngày 13/12/2013 mang tên Trần Hữu Th là do ông Th nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn V vào ngày 7/11/2013.

Xét nguồn gốc lô đất rẫy hiện ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y đang sử dụng (có tranh chấp đất với ông Trần Hữu Th), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc thuộc Lâm trường Buôn Hồ, sau đó UBND tỉnh Đắk Lắk thu hồi, giao về địa phương quản lý, giao khoán cho các hộ dân trồng rừng trong đó có hộ ông Lê Thanh H, bà Lâm Thị Thủy T nhận 10ha. Đến đầu năm 2010 ông H, bà T sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trồng rừng cho ông Lê Lương L. Đến năm 2013, bà Nguyễn Thị T thông qua ông Lê Trần An H, bà Lê Thị Thanh Tr (là con trai, con gái ông L) làm giấy tờ nhận chuyển nhượng 05ha. Đến ngày 31/5/2013, bà T bán lại toàn bộ diện tích đất cho bà Trương Thị Thanh Y (có diện tích 4 héc ta 6.271,6 do bà Y và anh H đo đạc thực tế và thông báo cho bà T). Theo xác minh của Tòa án tại UBND xã E thì phần diện tích đất xảy ra tranh chấp với ông Trần Hữu Th hiện nằm tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.967,2 m^2 đang đứng tên người sử dụng là ông Trương Quang P *(thực tế sử dụng thửa đất trên là do bà Trương Thị Thanh Y và ông Trương Quang P cùng sử dụng)*, đất phù hợp với mục đích trồng cây lâu năm nhưng đang tạm ngưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương của UBND tỉnh Đắk Lắk vì đất thuộc các nông lâm trường cũ cần xem xét khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ ông Trương Quang P, cũng như bà Trương Thị Thanh Y nhiều lần để lấy lời khai, tham gia xem xét thẩm định tại chỗ để xác định diện tích đất thực tế ông P, bà Y đang sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng nhưng ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y không hợp tác để làm việc nên không thể xác định cụ thể phần đất mà ông P, bà Y sử dụng thực tế.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

- Phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Trần Hữu Th và bà Trương Thị Thanh Y, ông Trương Quang P tại cạnh phía tây và phía bắc thửa đất 160:

+ Phía Đông giáp giáp đất ông Trương Quang P có cạnh dài 10,8 m;

+ Phía Tây giáp đất rẫy bà Trương Thị Y có cạnh dài 22.85 m;

+ Phía Nam giáp giáp đất rẫy ông Trần Hữu Th có cạnh dài 95,12 m;

+ Phía Bắc giáp giáp đất rẫy ông P và bà Y có cạnh dài 66,9 m.

Tổng diện tích: 707 m^2

Ghi nhận phần ranh giới tranh chấp cạnh phía tây và phía bắc giữa ông Trần Hữu Th và bà Trương Thị Thanh Y có 03 gốc cây hông đã có từ lâu làm ranh giới.

- Phần diện tích đất tranh chấp giữa ông Trần Hữu Th và ông Trương Quang P tại cạnh phía đông thửa đất 160:

+ Phía Đông giáp đất ông Trương Quang P có cạnh dài 94,6 m;

+ Phía Tây giáp đất ông Trần Hữu Th có cạnh dài 94,83 m;

+ Phía Nam giáp đất ông Trương Quang P có cạnh dài 2 m;

+ Phía Bắc giáp đất ông Trương Quang P có cạnh dài 2 m.

Tổng diện tích: 180,3 m^2

Ghi nhận phần ranh giới giữa ông Trương Quang P và ông Trần Hữu Th có 01 hàng muồng trồng có định làm ranh giới, phần ranh giới có đặt nhiều trụ bê tông làm hàng rào.

- Phần diện tích đất ông Trần Hữu Th đang sử dụng thực tế tại thửa 160:

+ Phía Đông giáp đất ông Trương Quang P có cạnh dài 182,2 m;

+ Phía Tây giáp đất ông Th và bà Trương Thị Thanh Y cạnh dài 122,8 m;

+ Phía Nam giáp đường rẫy có cạnh dài 60,61 m;

+ Phía Bắc giáp đất ông P, bà Y có cạnh dài 99,35 m.

Tổng diện tích: 12.064,7 m^2

Phần diện tích đất ông Trương Quang P, bà Trương Thị Y đang sử dụng thực tế:

+ Phía Đông giáp đất ông Th và đường đi có cạnh dài 422,04m

+ Phía Tây giáp đất ông P1 có cạnh dài 209,72 m

+ Phía Nam giáp đường rẫy có cạnh dài 86,42

+ Phía Bắc giáp đường rẫy có cạnh dài 181,57

Tổng diện tích: 25.702.2 m^2

Xét thấy tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất ông Trần Hữu Th đang sử dụng thực tế là 12.064,7 m^2. Qua hồ sơ thu thập từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Búk thể hiện lô đất rẫy trên là do ông Th nhận sang nhượng trực tiếp từ ông Đặng Văn V với diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.930 m^2, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Đặng Văn V là chủ sử dụng trước đó, ông V cho biết: *"Đối với diện tích diện tích đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên thực tế ông V không biết là đất nhiều hơn hay ít hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận vì khi đó ông V không đo đạc thực tế, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính xã E đến đo đạc và lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".* Tòa án đã thu thập bản đồ đo vẽ (số hóa) được thực hiện vào năm 2011, kiểm tra năm 2012 của Trung tâm kiểm định chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ đo đạc Việt Nam, phê duyệt năm 2015 thể hiện thửa đất 160, tờ bản đồ số 08 có diện tích 12.149.7 m^2. Như vậy diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 12.930 m^2 là số liệu không chính xác, có sự sai số đo đạc giữa hai lần đo đạc (năm 1996 và năm 2011) dẫn đến diện tích đất bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế sử dụng đất hiện nay có một phần diện tích đất tại góc cạnh phía Đông, phía Bắc thửa đất 160 hiện đang bỏ trống không ai sử dụng là

297m^2. Bị đơn ông Trương Quang P cho rằng có việc trao đổi để vuông diện tích đất và phần đất trên thuộc sở hữu của ông Trần Hữu Th. Theo kết quả xác minh tại UBND xã E, tại biên bản hòa giải ngày 04/12/2013 thể hiện cán bộ địa chính xã đã cắm mốc giới thửa đất số 160, tờ bản đồ số 08 vào ngày 03/12/2013, các bên xác nhận mốc giới đã cắm và ký biên bản hòa giải thành tại UBND xã Ea Ngai vào ngày 04/12/2013. Như vậy ông Trần Hữu Th được hưởng lợi và sử dụng thêm đối với một phần diện tích đất là 297m^2, vì được cộng thêm phần diện tích đất trên nên diện tích đất sử dụng thực tế hiện nay của ông Th là 12.064,7 + 297 = 12.361,7m^2.

Tại kết quả xem xét thẩm định ngày 09/10/2019 phần đất ông Trương Quang P, bà Trương Thị Y đang sử dụng *(phần đất ông P, bà Y sử dụng là liền kề, chưa xác định được ranh giới cụ thể)* có tranh chấp với ông Trần Hữu Th có diện tích 25.702.2 m^2 (số liệu đo bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp). Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã E thì theo như quá trình kê khai đất, đứng tên sử dụng cũng như số liệu đo vẽ (số hóa) của Trung tâm kiểm định chất lượng sản phẩm đo đạc và bản đồ đo đạc Việt Nam, thì hiện thửa đất đứng tên ông Trương Quang P, tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.967,2 m^2 đối chiếu với số liệu xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích hiện nay ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y đang bị thiếu 265 m^2 đất. Hơn nữa, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ còn ghi nhận tại cạnh phía Tây có tranh chấp với bà Trương Thị Thanh Y đã tồn tại 03 cây hông lâu năm làm ranh cố định và phần đất tranh chấp với bà Y đã được trồng cà phê, tiêu ổn định từ năm 2014. Đối với phần tranh chấp tại cạnh phía Đông và phía Bắc cũng tồn tại hàng muồng trồng làm ranh giới ổn định.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông Trần Hữu Th căn cứ vào diện tích đất có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 506450 ngày 13/12/2013 để khởi kiện các hộ liền kề. Yêu cầu Tòa án giải quyết ông Trương Quang P phải trả lại cho ông Th diện tích đất lấn chiếm là 707 m^2 tại cạnh phía Bắc và phía Đông đất ông Th; Buộc bà Trương Thị Y phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 180,3 m^2 tại cạnh phía Tây đất ông Th là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.2]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu Th không được chấp nhận nên ông Th phải chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng ông Th đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

[4]. Về án phí: Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ỤBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phần đất tranh chấp 887,3 m^2 có giá theo thị trường chuyển nhượng tại địa phương là 53.238.000đ, mức án phí có giá ngạch tương ứng là 53.238.000đ x 5% = 2.612.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên buộc ông Trần Hữu Th phải chịu 2.612.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 170; khoản 1, 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014.

Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu Th về việc yêu cầu ông Trương Quang P phải trả lại cho ông Th diện tích đất lấn chiếm là 707 m^2 tại cạnh phía Bắc và phía Đông đất ông Th; Buộc bà Trương Thị Thanh Y phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 180,3 m^2 tại cạnh phía Tây đất ông Th.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Hữu Th phải chịu số tiền 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng ông Th đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

4. Về án phí: Ông Trần Hữu Th phải chịu 2.612.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0004893 ngày 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Ông Th còn phải nộp 2.312.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Hữu Th có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn ông Trương Quang P, bà Trương Thị Thanh Y có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Lê Anh Thái