

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EAKAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 10/2023/DS-ST.

Ngày: 15/03/2023.

“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 HUYỆN EAKAR
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Ngọc.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Khắc Dũng và ông Y Ník Êban.

Thư ký ghi biên bản phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Nguyệt, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15/03/2023, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện EaKar, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2019/DSST, ngày 05/03/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/DSST ngày 17/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2023/QĐHPT – DS ngày 15/02/2023, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông Hà Thanh S, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Thôn 5, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến Th – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Bách Khoa.

Địa chỉ: 306 Nguyễn Tất Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

* ***Bị đơn:*** Ông Yên Văn T (Có đơn xét xử vắng mặt) và bà Lê Thị Th (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Bà Dương Thị T. (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn 13, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Công L. (Có mặt)

+ Bà Lê Thị V. (Có mặt)

+ Ông Nguyễn Thế H. (Có mặt)

+ Bà Hà Thị C. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

* ***Người làm chứng:***

+ Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị X.

Địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

+ Ông Hà Trúc S.

Địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Hà Thanh S trình bày:***

Vào năm 1990 Nông trường cà phê 716 nay là Công ty TNHH một thành viên cà phê 716, có bán đất cho 16 hộ dân có danh sách kèm theo, diện tích bán là 16.000m² cho 16 hộ gia đình, diện tích mỗi suất là 1000m², mặt đường là 20m, sâu vào 50m, trong đó có hộ ông Nguyễn Văn X và hộ gia đình ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V (hiện nay đang có tranh chấp)

Ngày 12/9/1991 gia đình tôi có mua lại của ông Nguyễn Văn X, địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích $\frac{1}{2}$ của 1000m², giá trị 700.000 đồng, chiều rộng ngang 10m mặt đường, chiều dài 50m. $\frac{1}{2}$ thửa đất này giáp phần đất nhà ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V, năm 1991 ông Nguyễn Văn X có chỉ mốc giới cho tôi giáp đất của ông L có sự chứng kiến của ông L, sau đó tôi có đóng 01 cọc sắt, ông L có xây bức tường rào bao quanh tôi không có ý kiến gì về việc này.

Đến ngày 01/2/2002 đã được UBND huyện Ea Kar cấp GCNQSD đất số R287796 đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 07 diện tích là 400m² đất ở và thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, diện tích là 5400m² đất cà phê. Tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Vào khoảng 2001 tôi có xây nhà thì thấy đất nhà phía bên ông Vũ Xuân T đã xây dựng quán, nên tôi nối tiếp ranh giới nhà ông T xây quán, với chiều ngang mặt đường cả móng là 8,5m, chiều dài về phía sau là 4m, còn chừa lại khoảng 1,2m chưa xây dựng là giáp phần đất nhà ông Yên Văn T và bà Lê Thị T.

Ngày 24/7/2016 thì thấy ông Nguyễn Thế H xây dựng nhà quán đã xây dựng vào phần đất còn lại của gia đình tôi nên tôi mới khiếu nại đến UBND xã E yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai và được UBND xã E giải quyết tiến hành đo đạc, sau đó hòa giải không thành, UBND xã E đã chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết theo thủ tục chung.

Về lời khai của những người làm chứng thì tôi xác định thời điểm năm 1991 những người này mua đất là đúng thực tế khi mua mỗi suất đất có chiều dài mặt đường là 20m, chiều dài hết thửa đất là 50m, mỗi suất là khoảng 1000m². Do biến động diện tích đất và do lãnh đạo của Nông trường cà phê 76 xác định chiều dài theo mặt đường (hiện nay là mặt đường nhựa) chỉ là 19m chiều sâu vào là 50m và đã thống nhất cho những người đã mua đất năm 1991 đi đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua các chứng cứ do nông trường cà phê 716 cung cấp thì bản thân tôi xác định chiều dài mặt đường tại thời điểm cấp GCNQSD đất chiều dài mặt đường là 19m, còn chiều sâu là 50m.

Tôi xác định ông bà Lê Thị Thành và ông Yên Văn T đã lấn chiếm đất của tôi nên làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị T và ông Yên Văn T phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 33,2m² có vị trí và tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất của ông Hà Thanh S có chiều dài là 43,71m.
- + Phía Tây giáp thửa đất ông Yên Văn T và bà Lê Thị T có chiều dài 43,21m.
- + Phía Nam giáp phần đất của Công ty Cà phê TNHH một thành viên cà phê 716 có chiều dài là 0,82m.
- + Phía Bắc giáp với đường liên xã E có chiều dài là 0,71m.

Yêu cầu ông Nguyễn Thế H và vợ là bà Hà Thị C phải tháo dỡ ngôi nhà trên đất để trả lại đúng hiện trạng mà các bên đã tranh chấp.

*** Tại bản tự khai, biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn ông Yên Văn T và bà Lê Thị T trình bày:**

Nguồn gốc đất trước đây là của nông trường 716, sau đó nông trường cà phê 716 có bán cho 16 hộ dân có danh sách kèm theo, diện tích bán là 16.000m² cho 16 hộ gia đình, diện tích mỗi suất là 1000m², mặt đường là 20m, sâu vào 50m, trong đó có hộ ông Nguyễn

Văn X và hộ gia đình ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V mua của nông trường thừa đất có diện tích là $1000m^2$, chiều sâu vào 50m, Vào năm 2000 gia đình tôi có mua đất của ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V diện tích đất $250m^2$ chiều dài mặt đường là 5m chiều dài là 50m, có tứ cận như sau:

- + Phía đông giáp đất nhà ông Hà Thanh S chiều dài là 50m.
- + Phía tây giáp đất nhà ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V có cạnh dài 50m.
- + Phía nam giáp phần đất của Công ty 716 có chiều dài là 5m.
- + Phía bắc giáp đường liên xã E có chiều dài là 5m.

Tại thời điểm chuyển nhượng trên phần đất của tôi là đất trống.

Đến ngày 09/09/2000 hộ gia đình tôi có đi đăng ký kê khai được cấp GCNQSD đất với thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 7, diện tích đất là $250m^2$, tại thôn 12, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, đến ngày 01/02/2002 đất đã được UBND huyện Ea Kar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U187743 mang tên hộ ông Yên Văn T.

Từ sau thời gian nhận chuyển nhượng đến năm 2015 tôi không sử dụng để đất trống và cũng không rào lại vì phần đất phía gia đình ông Hà Thanh S đã xây dựng hết đất.

Vào năm 2016 tôi cho cháu tôi là Nguyễn Thế H mượn đất để xây làm quán bán hàng, cháu H đã xây nhà quán chiều ngang mặt đường là 5,1m, chiều dài quán là 15,1m, diện tích sử dụng là $77,1m^2$. Xây dựng trên phần đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V. Phần diện tích đất nhà xây dư ra là vì cháu H là con trai của bà Lê Thị V và ông Nguyễn Công L nên có xây sang 10cm sang phần đất của bà V và ông L.

Khi xây dựng thì ông Hà Thanh S có ý kiến bảo là xây dựng trên phần đất của gia đình ông nên xảy ra tranh chấp giữa các bên.

Nay ông Hà Thanh S khởi kiện tôi không chấp nhận vì tôi không lấn chiếm đất của ông Hà Thanh S, tôi mua đất như thế nào tôi sử dụng đúng hiện trạng như thế, tôi không có lấn đất của ông Hà Thanh S, đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh S.

*** Tại bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V trình bày:**

Vào năm 1989 vợ chồng tôi có mua 01 thửa đất của nông trường 716 (nay là Công ty TNHH một thành viên cà phê 716) có chiều dài là 50m, chiều rộng mặt đường là 20m, tổng cộng là $1000m^2$, vợ chồng tôi sử dụng đến năm 2001 sau đó bán lại cho em là ông Yên Văn T và bà Lê Thị T chiều rộng theo mặt đường là 5m chiều dài là 50m. sau đó do biến động làm đường có thay đổi diện tích đất.

Về nguồn gốc đất của của ông Hà Thanh S, là vào năm 1989 ông Nguyễn Văn X có mua đất cùng với tôi, cũng chiều dài mặt đường liên xã E và chiều dài là 50m, diện tích đất là $1000m^2$ như 16 hộ gia đình còn lại. Sau quá trình sử dụng vào năm 1991 ông Nguyễn Văn X đã bán lại thửa đất cho 3 người gồm Vinh, Hoài, ông bà Lương Ngọ hai người này bán cho ông Vũ Xuân T còn lại bán cho ông S phần diện tích đất còn lại. Khi ông S mua đất thì có gọi gia đình tôi đến chứng kiến việc mua bán đất này chỉ ranh giới sử dụng đất và ký giữa các bên ông X mua đất không được 10m cụ thể như thế nào thì tôi không biết.

Đến năm 2001 ông S cắm mốc cụ thể giữa các bên để xây nhà thì ông X không chừa lại phần đất đã xây hết phần đất giáp ranh với nhà tôi mà phần đất này tôi đã chuyển nhượng lại cho ông Yên Văn T và bà Lê Thị T.

Còn về phần đất mà gia đình tôi đã chuyển nhượng đã được cắm mốc đo đạc trên thực địa, tôi căn cứ vào phần đất mà nông trường đã cắm mốc giáp ranh giới trước đây

nông trường đã bán để xác định ranh giới giữa các hộ gia đình để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Yên Văn T và bà Lê Thị T.

Vào năm 2001 khi có chủ trương để các hộ gia đình đi kê khai để được cấp GCNQSD đất thì ban lãnh đạo nông trường cả phê 716 là ông Nguyễn Trúc S có gọi các hộ gia đình đã mua đất gồm có 16 hộ đến làm việc với nội dung xác định lại phần diện tích đất mà các hộ gia đình đã mua có chiều dài mặt đường là 20m, chiều dài hết thửa đất là 50m nhưng do thời gian trước đây được đo đạc bằng dây thừng nên không chính xác được, có hộ thì đủ, hộ thì thiếu, hộ thì thừa.

Khi đi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không tiến hành đo đạc trên thực địa các hộ gia đình chỉ làm đơn đăng ký kê khai rồi sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng.

Trước đây theo tôi được biết tại thời điểm khi ông Sơn chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn X thì có xảy ra tranh chấp, nông trường có tiến hành đo đạc lại phần diện tích đất này, còn cụ thể như thế nào thì tôi không được biết.

Khi cấp giấy chứng nhận thì cấp riêng phần đất của gia đình tôi và bà T và ông T cũng được cấp riêng đối với phần đất mà tôi đã chuyển nhượng trước đó. Các gia đình sử dụng ổn định từ đó cho đến khi được UBND xã mời đến làm việc tôi mới biết có tranh chấp với ông Hà Thanh S. Hiện tại trên thửa đất này đang có tranh chấp giữa ông Hà Thanh S và vợ chồng ông T và bà T thì con trai tôi là cháu Nguyễn Thế H đã xây dựng nhà làm quán. Nay ông S khởi kiện ra Tòa tôi không chấp nhận vì hiện tại gia đình chúng tôi còn thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Còn đối với cháu Nguyễn Thế H là con trai của tôi đã mượn đất của chú Yên Văn T và bà Lê Thị T để xây dựng quán bán cháo Vịt là đúng trên phần diện tích đất đã được cấp, cho nên yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh S là không có cơ sở đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại bản tự khai và biên bản làm việc tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H và bà Hà Thị C trình bày:** Vào năm 2016 vợ chồng tôi có mượn đất của cô chú T T để xây dựng quán bán cháo vịt, mượn đất chỉ nói miệng với nhau chứ không làm hợp đồng cụ thể, tôi xây dựng quán chiều ngang hơn 5m chiều dài khoảng 15,1m, tường xây gạch 10, mái lợp tôn, nền lát xi măng. Khi xây dựng đất vào năm 2016 thì gia đình ông Hà Thanh S không có ý kiến gì. Nay ông S khởi kiện yêu cầu tôi phải phá dỡ công trình trên đất tôi không đồng ý vì tôi không có lấn đất của ông S. Tôi xây dựng trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà T. đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị X trình bày: Gia đình ông bà có mua lại đất của Nông trường 716 (nay là Công ty TNHH một thành viên cả phê 716) có diện tích 1000m², rộng 20m, sâu là 50m, tại thời điểm này đo bằng tay nên diện tích đất được cấp không đủ 20m chiều rộng giáp đường. Đến năm 1999 – 2000 gia đình chúng tôi có chuyển nhượng lại một phần đất cho hộ gia đình ông Hà Thanh S có đại diện của Công ty 716 xác nhận, thống nhất mua bán đất theo số liệu thực tế, thời điểm đó có xác nhận của hàng xóm giáp ranh, do thời gian quá lâu rồi chúng tôi không còn nhớ được diện tích thực tế đã chuyển nhượng cho ông S là bao nhiêu. Đề nghị ông S cung cấp giấy mua bán đất được xác nhận vào năm 1999 – 2000 của Công ty 716 thì chúng tôi mới xác nhận chính xác được.

Người làm chứng ông Hà Trúc S trình bày: Tôi làm giám đốc Nông trường 716 từ

năm 1989 và nghỉ hưu năm 2014. Vào năm 1990 Công ty có chính sách bán đất ở cho Công nhân, tại thời điểm đó cấp cho 19 hộ mỗi hộ được 1000m², rộng 20m, dài 50m, tại thời điểm bán đất bằng thước dây nên số liệu không được chính xác 100%. Năm 2000 Công ty có tiến hành đo lại đất để bàn giao lại cho địa phương để cấp GCNQSD đất cho các hộ dân thì diện tích không còn đủ là 20m theo mặt đường liên thôn mà xuống còn là 19,5m còn diện tích cụ thể cấp cho các hộ như thế nào thì tôi không nắm rõ và số liệu được lưu tại Công ty 716.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã tiến hành thu thập chứng cứ, hòa giải nhiều lần, nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:
Qua xem xét ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, kết quả đo đạc, văn bản của Công ty TNHH một thành viên cà phê 716 thì xác định phần đất của nguyên đơn là thiếu so với giấy chứng nhận được cấp, bị đơn sử dụng đất thừa ra so với giấy chứng nhận đã được cấp về cạnh theo chiều dài mặt đường. Như vậy đủ căn cứ để xác định bị đơn có sử dụng sang phần đất của nguyên đơn theo như nội dung nguyên đơn đã yêu cầu, nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phát biểu quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar:

Về tố tụng: Thẩm phán đã cơ bản thực hiện đúng các quy định tại Điều 48 BLTTDS, Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn, người có **quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực** hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS. Tại phiên tòa các bên đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Qua phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, các tài liệu chứng cứ được lưu trong hồ sơ vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc, biên bản xác minh tại UBND xã Ea Ô và các cơ quan có liên quan thì xác định các thửa đất số 235, 237, 238 đã bị cấp chồng lấn lên nhau, phần diện tích hiện các bên đang sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ranh giới và hiện trạng sử dụng đất đều được các bên thừa nhận sử dụng ổn định kể khi mua bán đất cho đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 và đến trước thời điểm phát sinh tranh chấp; khi ông S mua đất của ông X thì các bên không xác định rõ ràng ranh giới, khi kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không tiến hành đo đạc thực tế, xác định rõ ràng giới và cắm mốc cụ thể. Do đó không có căn cứ để xác định bị đơn có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 105, 166, Bộ luật dân sự; Áp dụng Điều 166, 202, 203 Luật đất đai;

Áp dụng khoản 1, 2, 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Thanh S, về việc buộc ông Yên Văn T và bà Lê Thị T trả lại phần đất lấn chiếm là 33,2m² và buộc

ông Nguyễn Thế H, bà Hà Thị Ch phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Qua nghiên cứu các chứng cứ tài liệu mà các bên đương sự cung cấp có lưu trong hồ sơ vụ kiện, qua phần trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên Tòa, sau khi xem xét đầy đủ toàn diện, khách quan các chứng cứ tài liệu khác HĐXX xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Hà Thanh S khởi kiện ông Yên Văn T và bà Lê Thị T về tranh chấp 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; Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo quy định tại điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại phần chiếm là 33,2m² có vị trí và tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất của ông Hà Thanh S có chiều dài là 43,71m.
- + Phía Tây giáp thửa đất ông Yên Văn T và bà Lê Thị T có chiều dài 43,21m.
- + Phía Nam giáp phần đất của Công ty Cà phê TNHH một thành viên cà phê 716 có chiều dài là 0,82m.
- + Phía Bắc giáp với đường liên xã Ea Ô có chiều dài là 0.71m.

Yêu cầu ông Nguyễn Thế H và vợ là bà Hà Thị C phải tháo dỡ ngôi nhà trên đất để trả lại đúng hiện trạng mà các bên đã tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn hiện đang tranh chấp là của Nông trường 716 (Nay là Công ty TNHH một thành viên cà phê 716, gọi tắt là Công ty 716), vào năm 1990 do thực hiện chính sách bán đất cho 16 hộ gia đình công nhân nông trường làm nhà ở, diện tích bán là 16.000m² cho 16 hộ gia đình, diện tích mỗi suất là 1000m², mặt đường là 20m, sâu vào 50m, trong đó, có hộ gia đình ông Nguyễn Văn X bà Nguyễn Thị X; hộ gia đình ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V.

Đối với phần đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại của ông X và bà X có diện tích $\frac{1}{2}$ của 1000m², tức là 500m², giá trị 700.000 đồng, chiều rộng ngang 10m mặt đường, chiều dài 50m và được UBND huyện Ea Kar cấp GCNQSD đất số R287796 đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 07 diện tích là 400m² đất ở và thửa đất số 64, tờ bản đồ số 02, diện tích là 5400m² đất cà phê. Tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/2/2002 cho hộ ông Hà Thanh S.

Đối với phần đất của bị đơn vào năm 2000 nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V diện tích đất 250m² chiều dài mặt đường là 5m chiều dài là 50m, được UBND huyện Ea Kar cấp GCNQSD đất số U187743 đối với thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 7, diện tích đất là 250m², tại thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 01/02/2002 mang tên hộ ông Yên Văn T.

[2.2] Qua quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho rằng bị đơn có hành vi lấn chiếm và đã cho cháu là ông Nguyễn Thế H đã xây dựng quán đã lấn sang phần đất của gia đình mình có diện tích là 33,2m².

Quá trình sử dụng đất các đương sự đều thừa nhận rằng vào năm 1990 nông trường cà phê 716 (nay là Công ty TNHH một thành viên cà phê 716) có bán 16000m² đất cho 16 hộ dân, mỗi hộ gia đình có diện tích là 1000m², chiều rộng theo mặt đường là 20m, chiều dài là 50m, quá trình sử dụng các hộ gia đình sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp, sau khi được đo đạc lại đến năm 2002 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm được cấp GCNQSD đất thì hồ sơ cấp đất mà Tòa án thu thập được chỉ có sổ mục kê, sổ địa chính và đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, không có biên bản kiểm tra đo đạc thực địa giữa các hộ dân, biên bản ký giáp ranh, trong đơn đề nghị cấp đất chỉ thể hiện phần diện tích đất đã được cấp, không có số đo chiều dài các cạnh. Hồ sơ bán đất và đo đạc lại của Công ty 716 cũng không còn được lưu giữ. Do đó, không có căn cứ để xác định vị trí và các cạnh dài của thửa đất tại thời điểm được cấp GCNQSD đất.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất từ Nông trường cà phê 716, ông Nguyễn Công L và bà Lê Thị V sử dụng và có làm nhà trên phần đất đã nhận chuyển nhượng, đến năm 2000 thì chuyển nhượng một phần đất cho bị đơn có chiều dài là 5m chiều rộng là 50m là phần đất tiếp giáp với đất của hộ gia đình ông Hà Thanh S, việc sử dụng đất của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ Nông trường cà phê 716 và sử dụng đúng với hiện trạng từ trước tới nay và đã xác lập sử dụng ranh giới từ thời điểm mua đến khi tranh chấp, không có thay đổi về hiện trạng sử dụng đất của bị đơn. Lời khai của các đương sự cũng xác định tại thời điểm cấp GCNQSD đất chỉ làm thủ tục cấp đất chứ không tiến hành đo đạc kiểm tra và bàn giao trên thực địa, việc đo đạc tại thời điểm Nông trường 716 chuyển nhượng đo đạc bằng thước dây, không chính xác, có hộ gia đình thiếu và có hộ gia đình thừa, Do đó, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm cấp đất năm 2002 đo đạc lại mỗi hộ chỉ còn lại 19m không phải 20m tại thời điểm nhận chuyển nhượng từ Nông trường cà phê 716 là không có căn cứ.

Còn với phần đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị X, qua biên bản đối chất (bút lục 145 – 146), ông X trình bày khi bán cho ông Hà Thanh S không đo đạc gì hết, chỉ diện tích để cắm mốc bởi lẽ hai bên đã làm nhà, còn phần đất trống tôi chỉ cho ông S cắm mốc để sử dụng... Tại thời điểm này đất đo bằng dây thừng nên không chính xác. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định thửa đất thời điểm nhận chuyển nhượng từ ông X và bà X thì thửa đất không bị xéo, khi đo đạc lại làm bìa đất trên thực địa thì thửa đất bị xéo. Do đó, xác định được đất của ông S nhận chuyển nhượng từ ông X bà X không được đo đạc cụ thể về chiều dài chiều rộng và kiểm tra cắm mốc trên thực địa tại thời điểm các bên chuyển nhượng mà chỉ mua trên giấy tờ và chỉ đất cho nhau. Dẫn đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không xác định được hộ gia đình mình được cấp bao nhiêu mét chiều dài, chiều rộng của thửa đất. Mặt khác sau khi nhận chuyển nhượng đất thì nguyên đơn không thực hiện việc rào lại thửa đất của mình để làm mốc giới giữa các hộ gia đình, nên khi xảy ra tranh chấp đất không xác định được thiếu ở vị trí nào, nên không có căn cứ để xem xét.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông Lâm nghiệp Đắc Lắc, qua lồng ghép bản đồ cấp đất và hiện trạng sử dụng đất giữa các hộ gia đình thì thấy rằng các hộ gia đình sử dụng đất không đúng vị trí đất được cấp ban đầu, hộ gia đình này sử dụng chồng lên một phần đất của hộ gia đình khác đã được cấp, tức là bị đẩy ranh giới giữa các hộ trong quá trình sử dụng đất, tại vị trí phần tiếp giáp mặt đường liên xã giữa phần đất của nguyên đơn và bị đơn thì thể hiện bị đơn không sử dụng sang phần đất của nguyên đơn. Việc các hộ gia đình sử dụng đất có sự thay đổi về vị trí được cấp là do quá trình sử dụng có biến động về đất đai như thay đổi về quy hoạch làm

đường nên dẫn tới thay đổi về diện tích đất đã được cấp. Qua đó có sự biến động và ranh giới và hiện trạng sử dụng đất, chứ không phải là hành vi lấn chiếm đất giữa các hộ gia đình với nhau. Mặt khác kết quả đo đạc thể hiện diện tích của các hộ gia đình đều thiếu so với diện tích đất ban đầu được cấp. Nên xác định bị đơn không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ.

Còn việc xây dựng quán của ông Nguyễn Thê H là trên phần diện tích đất đã được cấp cho ông T và bà T là đúng và cũng không có hành vi lấn chiếm đất của ông Hà Thanh S.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, đã đủ căn cứ xác bị đơn không có hành vi lấn chiếm đất và xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn, việc sử dụng sai vị trí của các hộ gia đình được cấp là do có sự biến động về đất đai là lý do khách quan, nên HĐXX không có căn cứ để chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Về các chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc nguyên đơn đã nộp số tiền đo đạc là 3.852.000 đồng cho Công ty TNHH đo đạc Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc; Số tiền tạm ứng chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu chi phí đo đạc là 3.852.000 đồng nguyên đơn đã chi trả xong cho Công ty TNHH đo đạc Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc nên không đề cập giải quyết.

Chi phí Xem xét thẩm định là 2.000.000 đồng và chi phí Định giá tài sản là 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng đã nộp đã chi phí hết nên không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí, thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTVQH.

Xét quan toàn bộ nội dung đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tại phiên tòa là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Bởi các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; 157; 165; Điều 203, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 115, 166 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 202, 203 Luật đất đai;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh S về việc yêu cầu ông Yên Văn T và bà Lê Thị T phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 33,2m², có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp phần đất của ông Hà Thanh S có chiều dài là 43,71m.
- + Phía Tây giáp thửa đất ông Yên Văn T và bà Lê Thị T có chiều dài 43,21m.
- + Phía Nam giáp phần đất của Công ty Cà phê TNHH một thành viên cà phê 716 có chiều dài là 0,82m.
- + Phía Bắc giáp với đường liên xã Ea Ô có chiều dài là 0.71m.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Thế H và vợ là bà Hà Thị C phải tháo dỡ ngôi nhà trên đất để trả lại đúng hiện trạng mà các bên đã tranh chấp.

2. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc: Buộc nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc là 3.852.000 đồng nguyên đơn đã chi trả xong cho Công ty TNHH đo đạc Tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk nên không đề cập giải quyết.

Buộc nguyên đơn phải chịu chi phí Xem xét thẩm định là 2.000.000 đồng và chi phí Định giá tài sản là 2.000.000 đồng đã được chi phí hết nên không đề cập giải quyết.

3. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí, nên được miễn toàn bộ tiền án phí DSST được quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

4. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trường hợp bản án 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 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”.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện EaKar;
- Chi cục THADS huyện EaKar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Minh Ngọc