

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:46/2019/DS-ST

Ngày: 19/11/2019

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ**

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hương.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hoàng Thị Hồng.

2. Ông Hồ Văn Hạnh.

-Thư ký phiên tòa: Ông Thiệu Sỹ Vững - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2019/QĐXX-ST ngày 10/8/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn B;

Địa chỉ: Số V, tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đinh Xuân T. (có mặt)

Địa chỉ: Số A Lý Thường K, phường Th, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo giấy ủy quyền ngày 08/8/2018).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh C và bà Nguyễn Thị H.

Cùng địa chỉ: Số H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Trung Tâm DV A.

Địa chỉ: Số N, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Hứa Thị Thùy A (vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

2/ Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đắk Lắk; Địa chỉ: 06 Trần Hưng Đ, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/8/2018 và tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Xuân T trình bày:

Vào khoảng trước năm 2000, gia đình ông B có nhận chuyển nhượng 01 lô đất tọa lạc tại số 42 H, phường An B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 334 H, phường An B, thị xã Buôn Hồ), sau đó có xây 01 căn nhà cấp 4 để sinh sống và làm ăn. Nay lô đất đã được nhà nước cấp giấy CNQSDĐ theo quy định, lô đất có diện tích 126,5 m². Khi đó phía sau căn nhà của ông B đang còn nhiều đất trống, không có ai sử dụng nên ông B có khai hoang thêm một phần diện tích đất liền kề với căn nhà, có diện tích khoảng 150 m² (nay cũng chưa được nhà nước cấp giấy CNQSDĐ) trên phần diện tích khai hoang, ông B có dựng 01 căn nhà gỗ, bao quanh thủy ván, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích khoảng 100 m².

Năm 2007 ông B cùng vợ là bà Huỳnh Thị Kim L có đứng ra vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk với số tiền vay là 1.050.000.000 đồng. Vợ chồng ông B có thể chấp 01 lô đất tọa lạc tại 42 H, thị trấn B, huyện K (nay là số nhà 334 H, phường An B, thị xã B) có thửa đất số 465, tờ bản đồ số 09 theo giấy CNQSDĐ số U 023303 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 01/11/2001. Lô đất thế chấp có diện tích là 126,5m².

Năm 2010 do làm ăn thua lỗ nên Ngân hàng đã phát mãi lô đất và căn nhà nói trên, người mua đấu giá và nhận bàn giao là ông Nguyễn Mạnh C và bà Nguyễn Thị H, diện tích đất là 126,5 m², diện tích phù hợp như trong giấy CNQSDĐ đã cấp(có hồ sơ mua bán đấu giá kèm theo); còn lại phần diện tích khai hoang khoảng 150 m² và căn nhà gỗ thì vẫn do gia đình ông B quản lý và sử dụng.

Gia đình ông B với gia đình ông C, bà H không có mối quan hệ ruột thịt gì với nhau. Tuy nhiên khoảng năm 2017, gia đình ông C, bà H đã có hành vi tranh chấp đất đai với gia đình nhà ông B, đã được chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Cũng trong năm 2017, gia đình ông C khởi kiện ra TAND thị xã Buôn Hồ sau đó đã rút lại đơn yêu cầu khởi kiện. Đến đầu năm 2018 ông C, bà H lại có hành vi lấn chiếm căn nhà và lô đất của nhà ông B, ông B đã có đơn kiến nghị giải quyết. Ngày 18/6/2018 UBND phường An B đã hòa giải các bên và có ý kiến là: Gia đình ông C chỉ được sử dụng căn nhà và lô đất theo hồ sơ mua trúng bán đấu giá và nhận bàn giao, phần diện tích còn lại tạm thời giao cho ông B quản lý và sử dụng cụ thể:

Tổng diện tích 02 căn nhà và đất (gồm cả đất có giấy CNQSDĐ và đất chưa có giấy CNQSDĐ) là 349 m² trừ quy hoạch 63 m², diện tích còn lại là 286 m². Như vậy phân diện tích 63 m² nằm trong quy hoạch là thuộc giấy CNQSDĐ số BK 666605 (có sơ đồ, vị trí thửa đất kèm theo). Từ những lý do như trên, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Ông B yêu cầu TAND thị xã Buôn Hồ giải quyết các vấn đề sau đây: Chấp nhận nội dung khởi kiện ngày 08/8/2018 của ông Trịnh Văn B. Buộc gia đình ông Nguyễn Mạnh C và bà Nguyễn Thị H trả lại cho tôi diện tích đất của ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 160,5m².

- **Quá trình hoà giải bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:** Vào năm 2012 vợ chồng tôi có mua một lô đất có nhà ở tọa lạc tại địa chỉ là 42 H, phường An B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (nay là 334 H, phường An B, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk) do Ngân hàng TMCP C- tỉnh Đắk Lắk phát mãi, chúng tôi mua qua phòng bán đấu giá tỉnh Đắk Lắk. Tài sản là quyền sử dụng đất số U 023303, thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 09. Cụ thể đất có vị trí tứ cạnh như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 cạnh dài 4,5m, Phía Bắc giáp đất ông Tr cạnh dài 18,5m, Phía Tây giáp đường Lê Văn S cạnh dài 10,5m, Phía Nam giáp đất ông H cạnh dài 28,5m

Khi mua lô đất đấu giá thành công thì phòng đấu giá giao toàn bộ hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi để làm thủ tục sang tên đổi chủ, chúng tôi đã làm đúng theo quy định của pháp luật về thủ tục sang tên đổi chủ, nội dung về sơ đồ đất vẫn giữ nguyên không có gì thay đổi. Sau đó tôi nhận nhà và lô đất nhưng chưa sử dụng ngay và lúc đó đang có vợ chồng ông H ở nhờ phía đằng sau đuôi phần đất nhà tôi, tôi nghĩ mình chưa sử dụng đến thì cứ để cho gia đình ông H ở nhờ đến khi tôi sang nói chuyện lấy lại đất thì ông H nói là đất của gia đình ông H. Tôi đã làm đơn gửi đến UBND phường An B thì UBND có cử cán bộ địa chính xuống đo đạc phần đất chính xác cho gia đình tôi thì ông H vác dao đòi chém đồng chí H cán bộ địa chính phường An B. Sau đó tôi tiếp tục nhiều lần làm đơn đến UBND phường An B để giải quyết, nhưng ông H và ông B không lần nào có mặt. Tôi cũng đã gửi đơn lên Ngân hàng Ngoại Thương tỉnh Đắk Lắk nhờ can thiệp và phía Ngân hàng cũng đã làm việc với ông B là phải trả lại đúng phần đất theo trích lục bản đồ của thửa đất mà chúng tôi đã mua nhưng ông B vẫn cố tình không chịu làm theo.

Đến năm 2017 tôi đã nộp đơn lên Tòa án thị xã Buôn Hồ để giải quyết thì vợ chồng ông H đã thấy không thể ù lì thêm được nữa nên đã dọn đi, phần đất phía sau mà vợ chồng ông H ở nhờ chỉ là căn nhà che tôn đã mục nát, phía sau giáp nghĩa địa cây có um tùm rất rậm rạp, những con nghiện thường xuyên vào chích hút nên tôi đã dùng khóa để khóa cổng phía sau lại để đảm bảo tài sản bên trong của nhà tôi không bị mất. Thiết nghĩ tôi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước cấp và

tôi mua bán hợp pháp thì chúng tôi là người có sử dụng và bảo vệ tài sản của mình. Tôi thấy việc lên xuống tòa án mất nhiều thời gian nên đã làm đơn rút đơn khởi kiện.

Đến nay ông B làm đơn khởi kiện buộc chúng tôi phải trả lại toàn bộ ngôi nhà và lô đất tại địa chỉ 42 H là hoàn toàn sai trái với pháp luật nên tôi không đồng ý với yêu cầu của ông B. Vì ông B trước đây mới chính là người chiếm đất bất hợp pháp của chúng tôi.

Số diện tích đất hiện tại thừa so với bìa đỏ của tôi là phần đất của bên xe đã có lộ giới đóng mốc rõ ràng chứ không phải đất khai hoang mà ông B đã nói. Phần đất đó khi nào ủi đường Lê Văn S hoặc ủi mở rộng bên xe thì nhà nước cứ lấy lại và ủi theo lộ giới và theo giấy CNQSD đất của tôi, tôi sẽ không có ý kiến gì.

Lô đất mua bán đấu giá có diện tích là 126,5 m². Hiện trạng diện tích đất có phần dư ra theo sơ đồ vị trí tứ cận thực tế của lô đất, do chúng tôi chưa có điều kiện nên chưa kê khai chuyển đổi được.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ 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, Thư ký kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trịnh Văn B diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 160,5m².

Tại phiên tòa các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Về nguồn gốc lô đất: Vào ngày 01/11/2001 vợ chồng ông Trịnh Văn B được UBND huyện Krông Búk cấp 01 lô đất có diện tích là 126,5 m² tọa lạc tại 42 H, thị trấn B, huyện K (nay là số nhà 334 H, phường An B, thị xã B) có thửa đất số 465, tờ bản đồ số 09 theo giấy CNQSDĐ số U 023303, ngoài diện tích đất 126,5 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, ông B còn khai hoang thêm ngoài diện tích được

cấp là 116,4m², theo biên bản xác minh ngày 05/4/2019 Của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

Đến năm 2007 ông B cùng vợ là bà Huỳnh Thị Kim L có đứng ra vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk với số tiền vay là 1.050.000.000 đồng và vợ chồng ông B thế chấp lô đất trên, diện tích thế chấp là 126,5 m².

Năm 2010 do làm ăn thua lỗ, không trả được nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã phát mãi lô đất và căn nhà nói trên, người mua đấu giá và nhận bàn giao là ông Nguyễn Mạnh C và bà Nguyễn Thị H, diện tích đất là 126,5 m², diện tích phù hợp như trong như trong giấy CNQSDĐ đã cấp (có hồ sơ mua bán trúng đấu giá kèm theo); còn lại phần diện tích khai hoang khoảng 150 m² và căn nhà gỗ thì vẫn do gia đình ông B quản lý và sử dụng. Sau đó ông B và gia đình ông C, bà H đã đang tranh chấp đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Xét thấy: Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Trịnh Văn B yêu cầu buộc gia đình ông Nguyễn Mạnh C và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông diện tích đất của ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất là 150 m², HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc các lô đất đang tranh chấp trên là của ông Trịnh Văn B, do ông Trịnh Văn B khai hoang và hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng có kê khai trong sổ mục kê của UBND phường An B là phù hợp với quá trình sử dụng, đăng ký kê khai được lưu trữ tại UBND phường An B, thị xã Buôn Hồ, Đắk Lắk.

Vì vậy xét yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn B yêu cầu C, bà H trả lại cho ông Trịnh Văn B diện tích đất của ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất là 150 m² theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 160,5m², là phù hợp với Điều 170 Luật đất đai, Điều 256 Bộ Luật dân sự, cần chấp nhận. Tuy nhiên hiện tại diện tích đất trên đang nằm trong quy hoạch đường giao thông nên HĐXX xét thấy cần tạm giao diện tích đất trên cho ông Trịnh Văn B quản lý sử dụng, khi nào có quyết định về việc thu hồi diện tích đất trên thì ông B có trách nhiệm làm việc với cơ quan có thẩm quyền.

Xét lời khai của vợ chồng ông C, bà H khai rằng khi ông bà mua qua trung tâm bán đấu giá tài sản thì lô đất có diện tích là 126,5 m² tọa lạc tại 42 H, thị trấn B, huyện K (nay là số nhà 334 H, phường An B, thị xã B) có thửa đất số 465, tờ bản đồ số 09 theo giấy CNQSDĐ số U 023303, ngoài diện tích đất 126,5 m², tuy nhiên hiện trạng đất có thể hiện phần diện tích dư ra và ông bà cho rằng ông bà mua luôn cả phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trịnh Văn B, tuy nhiên ngoài lời khai ra, không có tài liệu nào thể hiện vợ chồng ông C, bà H mua luôn phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và trong hợp đồng bán đấu

giá cũng như hồ sơ thế chấp vay vốn của Ngân hàng cũng không thể hiện việc này, vì vậy lời khai của ông C, bà H là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Văn B yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với lô đất đang tranh chấp và đã nộp chi phí là 2.000.000đ và đã chi 2.000.000đ cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông C, bà H phải chịu đối với chi phí này là phù hợp với các Điều 155, 156, 157, 158 Bộ luật TTDS.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông C, bà H phải chịu án phí DSST, là phù hợp với Điều 147 Bộ luật TTDS và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

- Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 143; Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự; Điều 170, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn B:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trịnh Văn B diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 160,5m², có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp 01 phần đất của ông Cường, bà Hiền, cạnh dài 5m, một phần đất giáp với đất của ông Đào Quang Tr cạnh dài 7,9m. Phía Tây giáp đường Lê Văn S cạnh dài 13,4m. Phía Nam giáp đất của ông H cạnh dài 5,6m, Phía Bắc giáp đất ông Đ cạnh dài 16,6m. Tổng diện tích lô đất tranh chấp là 160,5m². Lô đất tọa lạc tại 335 H, phường An B, thị xã B, Đắk Lắk (Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). (Diện tích đất trên đang nằm trong quy hoạch đường giao thông nên tạm giao cho ông Trịnh Văn B quản lý sử dụng, ông B có quyền đăng ký kê khai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản được khấu trừ 2.000.000đ tiền tạm ứng chi phí xem

xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả cho ông Trịnh Văn B 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản sau khi thu được của ông C, bà H.

3.Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị H phải chịu 385.000đ tiền án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Trịnh Văn B được khấu trừ 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0005366 ngày 09/8/2018, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền, có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKS tỉnh, thị xã;
- THA dân sự thị xã;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Đinh Thị Hương

