

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 252/2023/DS- ST

Ngày: 28/9/2023

*“V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diễm Hương;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Liên;

2. Bà Nguyễn Thị Bạ;

*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 Vũ Thị Phương Thảo- Kiểm sát viên;*

Ngày 28 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 495/2021/TLST- DS ngày 02 tháng 11 năm 2021, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 279/2023/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa 254/2023/QĐST- DS ngày 13 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Duy K, sinh năm 1981, bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1984 (Ông K có mặt, bà T vắng mặt);

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim T (Có mặt);

Địa chỉ: Đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969; bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền của ông Ban: Ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1948 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Xuân B, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, phó giám đốc sở T tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ngân hàng thương mại cổ phần C;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Trung H, phó giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C chi nhánh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3. Cháu Phạm Lê Khánh T, sinh năm 2006; Phạm Lê Khánh Th, sinh năm 2007; Phạm Lê Khánh Tr, sinh năm 2012 (Tù chối tham gia tố tụng);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T (Ông Khoa có mặt);

Địa chỉ: Đường P, phường T, 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, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T bà Vũ Thị Kim T; nguyên đơn ông Phạm Duy K trình bày có nội dung:

Bố mẹ bà T là bà Nguyễn Thị Kim V và ông Lê Ngọc S có thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB310357; thửa đất số 82, tờ bản đồ số 21, diện tích 243,1 m² địa chỉ phường T. Ngày 27/12/2017 gia đình bố mẹ bà T có sang nhượng cho ông B, bà Tr lô đất diện tích 109,2 m² tách ra từ thửa 82 (theo trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. B cấp ngày 25/12/2017). Phần diện tích còn lại tặng cho gia đình ông K, bà T (cho cháu Phạm Lê Khánh T, Phạm Lê Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr là con chưa thành niên của ông K, bà T). Ông K, bà T có mua thêm phần diện tích chiều ngang mặt đường Q thuộc quyền sở hữu của gia đình ông B, thống nhất lấy bức tường nhà ông K, bà T để xác định cũng như căn cứ vào đó để xác định ranh giới giữa 02 nhà vì lô đất đó ngoài nhà tôi còn lại là đất trống và bụi cây, nhà vệ sinh rách nát không xác định rõ được. Lô đất sau khi tách nhập thửa gia đình tôi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CM 301549; thửa đất số 565 (hợp từ thửa 559;562); tờ bản đồ số 21; diện tích

140,6m² được sở tài nguyên môi trường cấp ngày 15/03/2018 và chỉnh lý tặng cho ngày 04/06/2018. Gia đình ông Ban được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CM 143492; thửa đất số 560, tờ bản đồ số 21, diện tích 202,2m² được Sở tài nguyên môi trường cấp ngày 22/01/2018. Trong quá trình làm thủ tục nhập tách thửa làm giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông K và gia đình ông B có sự chênh lệch về diện tích (phần trích lục có sai sót giữa bản đồ cũ và mới). Hiện nay ông B đập phá dọn dẹp để xây nhà ông B đã đập phá bức tượng và lấn sang phần đất của gia đình ông K, bà T dẫn đến phần tranh chấp ranh giới không đúng thỏa thuận ban đầu giữa gia đình ông K, bà T và gia đình ông B khi mua bán sang nhượng đôi đất cho nhau;

Để đảm bảo quyền lợi ích cho gia đình bà T nay ông K, bà T làm đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr trả lại cho cháu Phạm Lê Khánh T, Phạm Lê Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr, mà đại diện là ông Phạm Duy K, Lê Thị Ngọc T khởi kiện, diện tích đất lấn chiếm cụ thể là 3,7m² mà ông B, bà Tr đang lấn chiếm của gia đình của ông K, bà T. (Đơn khởi kiện bà T, ông K áng chừng là khoảng 3m, tuy nhiên qua đo đạc thực tế là 3,7m² nên ông K, bà T đã thay đổi nội dung đơn khởi kiện, xác định yêu cầu ông B, bà Tr phải trả lại diện tích đất lấn chiếm thực tế là 3.7m²);

Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143429; thửa đất số 560, tờ bản đồ số 21, diện tích 202,2 m² mang tên ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr;

Đối với kết quả đo vẽ kỹ thuật thửa đất, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá thì phía nguyên đơn không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông K, bà T không có yêu cầu gì khác.

2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn B, ông Hoàng Ngọc T trình bày có nội dung:

Từ việc bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn S là 93m² mặt đường Q (202,2 m² – 109,2 m²) theo đúng quy định pháp luật trong quản lý đất đai về chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S với bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B.

Sau khi thỏa thuận với vợ chồng ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Kim V đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B (phía sau lô đất) có diện tích chuyển nhượng là 109,2 m²/243,1 m² (243,1 m² - 109,2 m² = 133,9 m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 310.357 cấp ngày 23/9/2016 cho bà Nguyễn

Thị Kim V và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/01/2018.

Ngày 22/01/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục (hợp thửa) thu hồi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số: CM 143.492 có diện tích đất ở đô thị là: 202,2 m²(93 m² + 109,2 m²) thửa số: 560, tờ bản đồ 21, vị trí đất tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo thủ tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim V (mẹ của nguyên đơn) do ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Kim V chịu trách nhiệm làm thủ tục, riêng phần chi phí do bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 13/03/2018 bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim V 6,7 m² (có cạnh rộng mặt đường Q là 1m (trích từ GCNQSD đất số: CM 143.492 có diện tích đất ở đô thị là: 202,2 m²) và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý, sau đổi trừ bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B còn lại là: 195,5 m² (202,2 m² - 6,7 m²).

Từ nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nói trên. Ngày 15/03/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và Môi trường làm thủ tục hợp thửa và thủ tục thu hồi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 301.549 có diện tích thu hồi cấp đổi 140,6 m² (133,9 m² + 6,7 m²) cho bà Nguyễn Thị Kim V. Từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của toàn bộ diện tích đất này “không có tranh chấp”. Ngày 04/06/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. B làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho Phạm Khánh T, Phạm Lê Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr chưa thành niên do ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T là người đại diện đương nhiên;

Mặt khác với việc tranh chấp không có căn cứ pháp luật như phân tích nói trên nhưng ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T đã làm thiệt hại vật chất, tinh thần đối với gia đình bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B về số tiền đầu tư xây dựng theo đúng pháp luật khoảng 300 đến 500 triệu đồng, có đủ căn cứ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Vì các lẽ trên, nay người đại diện cho người bị kiện ông Nguyễn Văn B có quan điểm:

1. Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T về việc ông B, bà Tr lấn chiếm 3,7m² đất vì thực tế hiện nay ông B, bà Tr vẫn đang bị thiếu đất;

2. Giữ nguyên giá trị pháp luật, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 143.492 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018 cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B sau khi làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý.

3. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Xuân B trình bày có nội dung:

Từ việc bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn S là: 93 m² mặt đường Q (202,2 m² – 109,2 m²) theo đúng quy định pháp luật trong quản lý đất đai về chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S với bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B.

Sau khi thỏa thuận với vợ chồng ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Kim V đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B (phía sau lô đất) có diện tích chuyển nhượng là 109,2 m²/243,1 m² (243,1 m² - 109,2 m² = 133,9 m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 310.357 cấp ngày 23/9/2016 cho bà Nguyễn Thị Kim V và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Buôn Ma Thuột làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý ngày 19/01/2018.

Ngày 22/01/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục (hợp thửa) thu hồi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số: CM 143.492 có diện tích đất ở đô thị là: 202,2m² (93m² + 109,2m²) thửa số: 560, tờ bản đồ 21, vị trí đất tọa lạc tại: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo thủ tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim V (mẹ của nguyên đơn) do ông Lê Ngọc S và bà Nguyễn Thị Kim V chịu trách nhiệm làm thủ tục, riêng phần chi phí do bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ thanh toán.

Ngày 13/03/2018 bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim V 6,7m² (có cạnh rộng mặt đường Quang Trung là 1m (trích từ GCNQSD đất số: CM 143.492 có diện tích đất ở đô thị là: 202,2m²) và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý, sau đổi trừ bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B còn lại là: 195,5m² (202,2m² - 6,7m²);

Từ nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nói trên. Ngày 15/03/2018 Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và Môi trường làm thủ tục hợp thửa và thủ tục thu hồi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CM 301.549 có diện tích thu hồi cấp đổi 140,6m² (133,9m² + 6,7m²) cho bà Nguyễn Thị Kim V. Từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của toàn bộ diện tích đất này “không có tranh chấp”.

Ngày 04/06/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP. Buôn Ma Thuột làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý tặng cho Phạm Khánh T, Phạm Lê

Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr chưa thành niên do ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T là người đại diện đương nhiên.

Mặt khác với việc tranh chấp không có căn cứ pháp luật như phân tích nói trên nhưng ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T đã làm thiệt hại vật chất, tinh thần đối với gia đình bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B về số tiền đầu tư xây dựng theo đúng pháp luật khoảng 300 đến 500 triệu đồng, có đủ căn cứ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Vì các lẽ trên, nay người đại diện cho người bị kiện bà Phạm Thị Tr có quan điểm:

1. Yêu cầu Tòa án toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T về việc ông B, bà Tr lấn chiếm 3,7m² đất vì thực tế hiện nay ông B, bà Tr vẫn đang bị thiếu đất;

2. Giữ nguyên giá trị pháp luật, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 143.492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018 cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B sau khi làm thủ tục thay đổi cơ sở pháp lý.

3. *Tại bản tự khai, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, ông Nguyễn Văn H trình bày có nội dung:*

Bà Trần Thị T và ông Hà Trọng H (chết) được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060324 ngày 26/12/2003 đối với thửa đất số 82, tờ bản đồ số 21, diện tích 243,1m, loại đất: đất ở đô thị, thửa đất tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 26/02/2015, bà Nguyễn Thị Kim V nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/2015/HĐMB-ĐGTN được Văn phòng Công chứng Đại An công chứng số 1685 quyền số 02 CC-SCC/HDGD.

Ngày 02/8/2016, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột nhận được hồ sơ nhận chuyển nhượng nêu trên của bà Nguyễn Thị Kim V. Căn cứ Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Khoản 5 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Căn cứ hồ sơ và quy định trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột (sau đây gọi là Chi nhánh Buôn Ma Thuột) đã xử lý và chuyển thông tin đến Chi cục Thuế thành phố Buôn Ma Thuột để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi bà Nguyễn Thị Kim V thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, 09/9/2016, Chi nhánh Buôn Ma Thuột xử lý và trình Văn phòng Đăng ký đất đai thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận. Ngày 23/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310357 cho bà Nguyễn Thị Kim V đối với thửa đất

số 82, tờ bản đồ số 21, diện tích 243,1m, loại đất: đất ở đô thị, thửa đất tọa lạc phường T.

Ngày 25/12/2017, Chi nhánh Buôn Ma Thuột nhận được hồ sơ trích đo một phần thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Kim V. Căn cứ sơ đồ tách thửa của bà Nguyễn Thị Kim V, căn cứ Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điểm a khoản 1 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk, ngày 25/12/2017, Chi nhánh Buôn Ma Thuột cấp trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL-CNBMT, thửa đất số 558 (tách từ thửa 82), tờ bản đồ số 21, diện tích 109,2m² đất ở, thửa đất tọa lạc phường Tân Tiến cho bà Nguyễn Thị Kim V;

Ngày 27/12/2017, bà Nguyễn Thị Kim V chuyển nhượng một phần diện tích đất ở cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B theo trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL-CNBMT ngày 25/12/2017 thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310357, cấp ngày 23/9/2016, được Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân B công chứng số 04787 quyền số 12 TP/CC- SCC/HĐGD. Đồng thời, ngày 04/01/2018 bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nộp hồ sơ xin nhập thửa đất số 558 (tách từ thửa 82), tờ bản đồ số 21 vào thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21, diện tích 93m, mục đích sử dụng đất ở, thửa đất tọa lạc phường T. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT- BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; căn cứ hồ sơ và quy định trên, Chi nhánh Buôn Ma Thuột đã xử lý và chuyển Chi cục Thuế thành phố B để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi bà Phạm Thị Tr và Nguyễn Văn B thực hiện nghĩa vụ tài chính, ngày 19/01/2018, Chi nhánh Buôn Ma Thuột xử lý và trình Văn phòng Đăng ký đất đai thẩm định, trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận. Ngày 22/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492, thửa đất số 560 (hợp từ thửa 558, 52), tờ bản đồ số 21, diện tích 202,2m, mục đích sử dụng: đất ở, thửa đất tọa lạc phường Tân Tiến cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B. Phần diện tích còn lại của bà Nguyễn Thị Kim V sau khi chuyển nhượng là 133,9m² thuộc thửa 559, được Chi nhánh Buôn Ma Thuột ký chính lý ngày 19/01/2018.

Ngày 14/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim V và chồng là ông Lê Ngọc S tặng cho toàn bộ thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 301549, thửa 565 (hợp từ thửa 559, 562), tờ bản đồ số 21, diện tích 140,6m, mục đích sử dụng: Đất ở, thửa đất tọa lạc phường T cho bà Phạm Lê Khánh T, Phạm Lê Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr, do bố là ông Phạm Duy K và mẹ là bà Lê Thị Ngọc T là người đại diện theo pháp luật, được Văn phòng Công chứng Đại An công chứng số 007397 quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 18/5/2018, Chi nhánh Buôn Ma Thuột tiếp nhận hồ sơ nhận tặng cho trên của ông Phạm Duy K (người đại diện). Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013; Thuật xử lý và trình Văn phòng Đăng ký đất đai thẩm định, trình Sở Tài nguyên

và Sở Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận. Ngày 15/3/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 301549, thửa 565 (hợp từ thửa 559, 562), tờ bản đồ số 21, diện tích 140,6m, mục đích sử dụng: đất ở, thửa đất tọa lạc phường T cho bà Nguyễn Thị Kim V theo quy định. Phần diện tích còn lại của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B sau khi chuyển nhượng là 195,5m, thửa 561 được Chi nhánh Buôn Ma Thuột ký chính lý 13/3/2018.

Ngày 07/11/2018, bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018, thửa đất số 561, tờ bản đồ số 21, diện tích 195,5m, mục đích sử dụng đất ở, thửa đất tọa lạc phường T tại Ngân hàng thương mại cổ phần C Chi nhánh Đắk Lắk.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng S và hồ sơ chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim V cho bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Văn B, cũng như hồ sơ nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim V thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492 đối với thửa đất số 560 (nay thửa 561), tờ bản đồ số 21, thửa đất tọa lạc phường T của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B là đúng theo trình tự thủ tục theo quy định hiện hành. Do đó, việc ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492 của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B là không có cơ sở.

4. Tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng thương mại cổ phần C, Ông Phan Trung H trình bày có nội dung:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr hiện đang ký kết vay vốn tại Ngân hàng TMCP C chi nhánh Đắk Lắk bởi các hợp đồng cho vay sau:

1. Hợp đồng cho vay số 19.84.159/2019-HĐCV/NHCT502 ngày 05 tháng 11 năm 2019: Số tiền vay ban đầu: 3.100.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí xây nhà ở tại thửa đất số 176, TBĐ số 29, P. T, TP. B, Đắk Lắk; Dư nợ gốc đến thời điểm 12/06/2023: 930.000.000 đồng.

2. Hợp đồng cho vay số 20.84.0027/2020-HĐCV/NHCT502 ngày 19 tháng 03 năm 2020: Số tiền vay ban đầu: 2.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí xây nhà ở tại thửa đất số 7, TBĐ số 13, P. T, TP. B, Đắk Lắk; Dư nợ gốc đến thời điểm 12/06/2023: 800.000.000 đồng.

3. Hợp đồng cho vay số 20.84.0083/2020-HĐCV/NHCT502 ngày 11 tháng 06 năm 2020; Số tiền vay ban đầu: 1.100.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Giải ngân nguồn vốn đã ứng vốn để nhận nhận sử

dụng đất tại Thửa đất số 391, Tờ bản đồ số 8, Phường T, TP. B, Đắk Lắk. Dư nợ gốc đến thời điểm 12/06/2023: 495.000.000 đồng;

4. Hợp đồng cho vay số 22.84.0013/2022-HĐCV/NHCT502 ngày 24 tháng 01 năm 2022: Số tiền vay ban đầu: 500.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Mua sắm thiết bị gia đình; Dư nợ gốc đến thời điểm 12/06/2023: 358.900.000 đồng;

5. Hợp đồng cho vay số 22.84.0215/2022-HĐCV/NHCT502 ngày 29 tháng 12 năm 2022: Số tiền vay ban đầu: 1.200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Đầu tư trồng cây nông nghiệp Dư nợ gốc đến thời điểm 12/06/2023: 1.080.000 đồng;

Để bảo đảm cho khoản vay trên tại Ngân hàng TMCP C chi nhánh Đắk Lắk, ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 143492, số vào sổ CS 15986, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018: Thửa đất số: 561; Tờ bản đồ số: 21; Địa chỉ: Phường T TP. B, Đắk Lắk; Diện tích: 195.5 m² (Bằng chữ: Một trăm chín mươi lăm phẩy năm mét vuông); Tài sản trên được thế chấp bởi Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 18.84.0122/2018/HĐBĐ/NHCT502 ngày 07/11/2018 ký giữa ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr và Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Đắk Lắk;

Đối với vụ án Kiện đòi đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 143492, số vào sổ CS 15986, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018 giữa nguyên đơn ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T và bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr; Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

Hiện nay, ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr đã trả nợ cho Ngân hàng đầy đủ, các khoản vay không bị quá hạn và ông bà không vi phạm bất cứ điều khoản nào tại các Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp ký kết tại Ngân hàng. Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Đắk Lắk không có bất cứ đề nghị khởi kiện nào liên quan đến ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr.

Ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 143492, số vào sổ CS 15986, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018 là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu hủy giấy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của nguyên đơn là ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T, Ngân hàng đề nghị TAND TP. Buôn Ma Thuột xử lý đúng theo quy định của pháp luật;

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ...đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định:

Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 21, diện tích 243,1m² tại phường T, thành phố B của bà Nguyễn Thị Kim V; sau khi tách thửa và chuyển nhượng diện tích 109,2m² cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B; Ngày 13/03/2018 bà Nguyễn Thị Kim V nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B 6,7m² thuộc thửa đất 562 (tách từ thửa 560), tờ bản đồ số 21; như vậy tổng diện tích được sử dụng là 140,6m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 301549, tại phường T, thành phố B. Ngày 14/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim V và chồng là ông Lê Ngọc S tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho bà Phạm Lê Khánh T, Phạm Lê Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr, do bố mẹ là ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T đại diện theo pháp luật.

Ngày 25/12/2017, bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ 21, diện tích 93m² tại phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột của ông Nguyễn Hồng S và bà Phạm Thị Như Tr; đã đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B. Ngày 25/12/2017, ông B, bà Tr nhận chuyển nhượng thửa đất số 558 (tách từ thửa 82), tờ bản đồ số 21, diện tích 109,2m², tại phường T, thành phố B của bà Nguyễn Thị Kim V. Ngày 22/01/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục (hợp thửa) thu hồi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CM 143492, đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ 21, diện tích còn lại là 195,5 m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 13/03/2018 bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim V 6,7 m², hiện nay bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B còn lại 195,5 m²;

Ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr sau khi nhận chuyển nhượng 109,2m², chuyển nhượng 6,7m² đất; hiện nay bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B còn quyền sử dụng 195,5 m²;

Nguyên đơn cho rằng, quá trình thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông S, bà Nguyễn Thị Kim V và ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr có thỏa thuận miệng với nhau lấy bức tường cũ nhà bà Vân làm ranh giới sử dụng đất; Tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và phía bị đơn không thừa nhận có sự thỏa thuận trên;

Kết quả trích đo hiện trạng thửa đất và lồng ghép bản đồ địa chính xác định: Về diện tích đất: Hiện nay phía nguyên đơn ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Kim T thực tế đang quản lý, sử dụng 143,2m² đất, thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ 21, nhiều hơn so với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất; bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr đang quản lý, sử dụng 198,2m², trừ phần lộ giới quy hoạch giao thông 5,8m², phần diện tích đất tranh chấp với nguyên đơn là 3,7m² còn lại là 188,7m² đất, thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ 21; Về sơ đồ thửa đất và cạnh thửa: Tương ứng với cạnh 4-5: 5,37; cạnh 5-6: 5.56m, tổng là 10,93m tại trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL- CNBMT ngày 25/12/2017 mà bà V chuyển nhượng cho ông Ban, bà Trinh là: 5,27; 4,77; 0,40, tổng là 10,44m, thiếu 0,49m;

Từ những phân tích trên, xét thấy việc nguyên đơn ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T khởi kiện buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr trả lại 3,7m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất thửa số 560, tờ bản đồ số 21, diện tích 202,2 m² tại phường T, thành phố B và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018, đứng tên bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Văn B là không có cơ sở chấp nhận;

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 167; Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 163; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr, về việc yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,7m² thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ 21, tại phường T, thành phố B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143429 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018, đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 21, diện tích 202,2 m² đứng tên bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Văn B; chuyển nhượng 6,7m² cho bà Nguyễn Thị Kim V, diện tích còn lại: 195,5m²;

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,7m² thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ 21, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; đây là tranh chấp quyền sử dụng đất; đối tượng tranh chấp trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

2. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn từ chối tham gia tố tụng, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt; do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

3. Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 21, diện tích 140,6m², tại phường T, thành phố B:

Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 21, diện tích 243,1m² tại phường T, thành phố B, được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001060324 ngày 26/12/2003; đứng tên bà Trần Thị Tư và ông Hà Trọng Hoàn. Ngày 26/02/2015, bà Nguyễn Thị Kim V nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 17/2015/HĐMB- ĐGTN được Văn phòng Công chứng Đại An công chứng số 1685 quyền số 02 CC- SCC/HDGD; ngày 23/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 310357 cho bà Nguyễn Thị Kim V. Ngày 25/12/2017, Chi nhánh B nhận được hồ sơ trích đo một phần thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị Kim V; ngày 25/12/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Buôn Ma Thuột cấp trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL- CNBMT, thửa đất số 558 (tách từ thửa 82), tờ bản đồ số 21, diện tích 109,2m² và chuyển nhượng diện tích trên cho bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B;

Ngày 13/3/2018 bà Nguyễn Thị Kim V nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B 6,7m² thuộc thửa đất 562 (tách từ thửa 560), tờ bản đồ số 21. Ngày 14/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim V và ông Lê Ngọc S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 301549, đối với thửa 565 (hợp từ thửa 559, 562), tờ bản đồ số 21, diện tích 140,6m², tại phường T, thành phố B. Ngày 14/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim V và chồng là ông Lê Ngọc S tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho bà Phạm Lê Khánh T, Phạm Lê Khánh Th, Phạm Lê Khánh Tr, do bố mẹ là ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T đại diện theo pháp luật;

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của bị đơn đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 21, diện tích 195,5m², tại phường T, thành phố B:

Ngày 25/12/2017, bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ 21, diện tích 93m² tại phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột của ông Nguyễn Hồng S và bà Phạm Thị Như Tr; đã đăng ký biến động sang tên bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B. Ngày 25/12/2017, ông B, bà Tr nhận chuyển nhượng thửa đất số 558 (tách từ thửa 82), tờ bản đồ số 21, diện tích 109,2m², tại phường T, thành phố B của bà Nguyễn Thị Kim V. Ngày 22/01/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục (hợp thửa) thu hồi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số CM 143492, đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ 21, diện tích còn lại là 195,5m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 13/3/2018 bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim V 6,7 m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ 21, hiện nay bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B còn lại 195,5m²;

Nguyên đơn cho rằng, khi ông S, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà Tr thì các hai thỏa thuận miệng với nhau lấy lấy bức tường cũ nhà bà V thẳng xuống cuối đất làm ranh giới sử dụng đất; sau đó ông B, bà Tr chuyển nhượng cho bà V, ông S 6,7m² đất (Có chiều ngang mặt đường Q là 1m) mục đích là để cho lô đất của bà V được thẳng, đẹp. Sau đó bà V là người đi làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vì tin tưởng chỗ người lớn với nhau nên khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà V không kiểm tra lại dẫn đến việc trích đo phần diện tích đất chuyển nhượng theo trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL-CNBMT ngày 25/12/2017 là không đúng ý chí của bà V, ông S, dẫn đến phần đất phía sau bị xéo. Tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận chuyển nhượng đất lấy bức tường cũ nhà bà V làm ranh giới sử dụng đất; phía bị đơn không thừa nhận có sự thỏa thuận trên;

Tại bản trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL- CNBMT 9762/TL-CNBMT ngày 25/12/2017 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2017 xác định, thửa đất số 558 (Tách từ thửa 82), tờ bản đồ 21, diện tích 109,2m², tại phường T, thành phố B có sơ đồ thửa đất và cạnh thửa: Cạnh 1-2: 0,63; cạnh 2-3: 10,30; cạnh 4-5: 5,37; cạnh 5-6: 5.56m; các bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 109,2m², hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật; các bên đã làm thủ tục cấp đổi, nhập, tách thửa và được cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng 109,2m² và nhận chuyển nhượng 6,7 m²; ngày 14/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim V và ông Lê Ngọc S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 301549, thửa 565 (hợp từ thửa 559, 562), tờ bản đồ số 21, diện tích 140,6m², tại phường T, thành phố B;

Ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr sau khi nhận chuyển nhượng 109,2m², chuyển nhượng 6,7m² đất; hiện nay bà Phạm Thị Tr và ông Nguyễn Văn B còn quyền sử dụng 195,5 m²;

Kết quả trích đo hiện trạng thửa đất và lồng ghép bản đồ địa chính xác định: Về diện tích đất: Hiện nay phía nguyên đơn ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T thực tế đang quản lý, sử dụng 143,2m² đất, thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ 21, nhiều hơn so với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất; bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phạm Thị Tr đang quản lý, sử dụng 198,2m², trừ phần lộ giới quy hoạch giao thông 5,8m², phần diện tích đất tranh chấp với nguyên đơn là 3,7m² còn lại là 188,7m² đất, thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ 21; Về sơ đồ thửa đất và cạnh thửa: Tại trích lục bản đồ địa chính số 9762/TL- CNBMT ngày 25/12/2017 mà bà V chuyển nhượng cho ông Ban, bà Trinh có cạnh 4-5: 5,37; cạnh 5-6: 5.56m, tổng chiều dài là 10,93m; hiện nay ông B, bà Tr đang quản lý sử dụng là: 5,27; 4,77; 0,40, tổng chiều dài là 10,44m, thực tế thiếu 0,49m so với thỏa thuận chuyển nhượng;

Từ những phân tích trên, xét thấy việc nguyên đơn ông Phạm Duy K, bà Lê Thị Ngọc T khởi kiện buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr trả lại 3,7m² đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 560, tờ bản đồ số 21, diện tích 140,6m² tại phường T, thành phố B và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143492 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018, đứng tên bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Văn B là không có cơ sở chấp nhận;

[4] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất là 5.450.000đ và 4.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ, nguyên đơn đã nộp và đã chi phí hết theo phiếu thu số 188 ngày 22/7/2022, quyền số 17; phiếu thu số 121 ngày 14/4/2023, quyền số 11 và phiếu chi số 121 ngày 12/8/2022, quyền số 16; phiếu chi số 144 ngày 20/4/2023, quyền số 10 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T phải chịu 10.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (Tài sản tranh chấp có giá trị 200.000.000đ) và 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch, tổng cộng là 10.300.000đ (*Mười triệu ba trăm nghìn đồng*); được khấu trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T đã nộp (Bà Vũ Thị Kim T nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0004250 ngày 18/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; nguyên đơn ông Phạm Duy K và

bà Lê Thị Ngọc T còn phải nộp 9.700.000đ (*Chín triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166; Điều 167; Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Điều 163; Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Điều 26 của 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 lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr, về việc yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,7m² thuộc thửa đất số 565, tờ bản đồ 21, tại phường T, thành phố B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 143429 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/01/2018, đối với thửa đất số 561, tờ bản đồ số 21, diện tích 202,2 m² đứng tên bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Văn B; chuyển nhượng 6,7m² cho bà Nguyễn Thị Kim V, diện tích còn lại: 195,5m²;

[2] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí do về kỹ thuật thửa đất là 5.450.000đ và 4.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đ, nguyên đơn đã nộp và đã chi phí hết theo phiếu thu số 188 ngày 22/7/2022, quyền số 17; phiếu thu số 121 ngày 14/4/2023, quyền số 11 và phiếu chi số 121 ngày 12/8/2022, quyền số 16; phiếu chi số 144 ngày 20/4/2023, quyền số 10 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T phải chịu 10.300.000đ (*Mười triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0004250 ngày 18/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; nguyên đơn ông Phạm Duy K và bà Lê Thị Ngọc

T còn phải nộp 9.700.000đ (*Chín triệu bảy trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

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 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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, Điều 7 và Điều 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. BMT;
- Thi hành án dân sự TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu VP.

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

(Đã ký)

Đỗ Thị Diễm Hương