

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

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

Bản án số: 12/2019/DS-ST

Ngày 20/03/2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Tuyết Nhung và ông Hồ Tùng Mận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nữ Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tiến Long – Kiểm sát viên.

Ngày 20/03/2019 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã đưa ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 406/2018/TLST-DS ngày 14/8/2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐXXST-DS ngày 19/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2019/QĐST-DS ngày 06/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Nh; Sinh năm: 1969

Trú tại: Thôn 11 xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Lại Văn Th; Sinh năm: 1958

Trú tại: Thôn 11 xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị B; Sinh năm: 1964; Trú tại: Thôn 11 xã H, Tp. B, Đắk Lắk. (Có mặt).

2. Ông Lại Đức T; Sinh năm: 1991; Trú tại: Thôn 11 xã H, Tp. B, Đắk Lắk.
(Vắng mặt lần 2)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Bà Vũ Thị Nh là chủ lô đất có số thửa số 153 (mới 24), tờ bản đồ số 45 (mới 17) diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0485496 là 3.130m² do Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột cấp ngày 06/3/1995. Địa chỉ thửa đất: tại Thôn 11 xã H, Tp. B, Đắk Lắk. Nguồn gốc của thửa đất trên bà Nh mua của ông B vào năm 1994. Từ khi mua đất đến nay thì trên thửa đất của bà Nh cũng như trên bản đồ của xã H không thể hiện con đường đi nào. Giáp với đất của bà Nh là đất của ông Huỳnh Tấn Z và phía trong là của ông Lại Văn Th (ông Lại Văn Th nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn A vào năm 1999). Sau khi nhận chuyển nhượng của ông A thì ông Th đã chiếm dụng phần đất rộng 1,5m và dài 39 m nằm trên phần đất của bà Nh và giáp với phần đất của ông Z để làm đường đi. Bà Nh cho rằng quá trình đi lại gia đình ông Th không giữ gìn làm hư cây cối mà bà Nh đã trồng, bà Nh đã nhắc nhiều lần nhưng gia đình ông Th không nghe. Vì vậy, vào khoảng tháng 6/2018 bà Nh đã trồng 9 cây trụ bê tông và kéo dây kẽm gai để rào lại lối đi thì bị gia đình ông Th đến đập phá, bà Nh đã báo chính quyền và xã đã tiến hành lập biên bản về hành vi đập phá tài sản của bà Nh. Việc tranh chấp lối đi đã được xã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thỏa thuận được. Vì vậy, ngày 14/8/2018 bà Nh đã khởi kiện ra tòa án đề nghị Tòa án buộc ông Th phải giao trả cho bà phần đất có diện tích 58,5 m² (rộng 1,5m, dài 39m) và buộc phải bồi thường đối với tài sản mà gia đình ông Th đã đập phá trị giá 3.800.000đ. Quá trình giải quyết thì gia đình ông Th đã bồi thường cho bà Nh số tiền 3.800.000đ nên bà Nh đã rút yêu cầu đối với phần này.

Ông Lại Văn Th và bà Đỗ Thị B cho rằng năm 1999 vợ chồng ông bà có mua của ông Lê Văn A thửa đất số 155B, tờ bản đồ 17, diện tích 3.400m². Khi mua đã có con đường đi rộng khoảng 03m, dài khoảng 40 m đi từ đường công cộng vào đất của ông bà, phần đất này nằm giữa phần đất của bà Nh và ông Z. Do khi mua đã có con đường đi nên gia đình ông không yêu cầu ông A và những hộ liền kề lập văn bản để xác định con đường trên là lối đi chung. Hiện tại con đường trên đã bị bà Nh trồng cây lấn ra chỉ còn khoảng 01m. Nay bà Nh khởi kiện cho rằng phần đất trên là đất của bà Nh thì đề nghị Tòa án xác minh làm rõ, nếu phần đất trên nằm trong phần đất của bà Nh thì gia đình ông sẽ trả lại. Tuy nhiên, đây là con đường duy nhất để gia đình ông đi vào đất của mình nên ông đề nghị Tòa án buộc bà Nh phải tạo cho ông một lối đi và ông sẽ thanh toán tiền cho bà Nh theo quy định của nhà nước.

Kết quả xác minh tại UBND xã H thì được địa phương cho biết trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như trong sơ đồ giải thửa do xã H quản lý tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không thể hiện con đường đi nào giữa phần đất của bà Nh và ông Z. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc năm 2013 về hiện trạng sử dụng đất thì có thể hiện con đường đi và không thuộc phần đất của ai. Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tp. Buôn Ma Thuột thì Chi nhánh cho biết không xác định được diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào. Thôn trưởng thôn 11, xã H thì cho biết lối đi mà các bên đang tranh chấp tồn tại đã lâu nhưng cũng không xác định được lối đi trên thuộc thửa đất của ai.

Quá trình giải quyết ông Huỳnh Tấn Z cho biết ông là người sử dụng đất liền kề với phần đất mà bà Nh ông Th đang tranh chấp. Mặc dù phần đất đang tranh chấp có một cạnh giáp với phần đất của gia đình ông nhưng gia đình ông không liên quan gì đến phần đất mà các bên đang tranh chấp vì giữa phần đất của gia đình ông và phần đất đang tranh chấp đã có hàng rào kẽm gai trụ bên tông kiên cố để phân định ranh giới. Về nguồn gốc con đường đi thì ông không biết vì năm 2009 ông mới mua đất và sử dụng và thấy gia đình ông Th vẫn đi vào rẫy bằng con đường nhỏ giáp với hàng rào nhà ông. Việc xác định diện tích đất tranh chấp nêu trên là lối đi chung hay là đất của bà Nh thì đề nghị Tòa án xác minh làm rõ để xử lý theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết ông Lê Văn A cho biết thửa đất mà ông Lại Văn Th đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là của ông, ông chuyển nhượng cho ông Th từ năm 1999. Khi còn sử dụng thì ông đi vào đất của ông theo một lối mòn nhỏ trên phần đất của bà Nh. Khi chuyển nhượng cho ông Th thì các bên cũng không có thỏa thuận gì về đường đi, và ông Th cũng không hỏi về đường đi. Trước đây cũng đã xảy ra tranh chấp và hòa giải ở xã thì ông Th đòi bà Nh để cho ông một lối đi rộng 1,2m nhưng bà Nh chỉ đồng ý cho đi 0,7m. Ngoài ra ông không biết gì thêm. Nay do tuổi cao sức yếu ông đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/09/2018 thì phần diện tích tranh chấp có tứ cận :

- Phía Đông: Giáp phần đất của bà Nh, dài 39m.
- Phía Tây: Giáp đất ông Huỳnh Tấn Z, dài 39m
- Phía Nam: Giáp phần đường liên thôn, rộng 1,5m.
- Phía Bắc: Giáp đất ông Th, rộng 1,5m.

Tổng diện tích: 58,5m². Trên đất không có tài sản gì.

Tại biên bản định giá ngày 21/11/2018 thì diện tích đất tranh chấp 58,5m² có giá 5.800.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của HĐXX trong quá trình xét xử vụ án: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định, xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ tranh chấp, đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng. Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu chứng có trong hồ sơ, đã thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ ông Th, ông Z và bà Nh cũng như trong bản đồ giải thửa của xã H không thể hiện con đường đi nào nên phần diện tích đất mà gia đình ông Th đang dùng làm đường đi thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 17 do bà Nh quản lý. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phần tranh luận nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, HĐXX nhận định về vụ án như sau:

[1] Xét về hình thức: Đơn khởi kiện của nguyên đơn, Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 BLTTDS 2015. Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 BLTTDS 2015 thì Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lại Đức T mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, vì vậy tòa án vẫn tiến hành theo định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết xác định bà Vũ Thị Nh được quản lý và sử dụng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 45, diện tích 3.130m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0485496 do UBND Tp. Buôn Ma Thuột cấp năm 1995. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như trong sơ đồ giải thửa do UBND xã H quản lý không thể hiện con đường đi nào giữa phần đất của bà Nh và ông Z. Việc có con đường nhỏ đi vào vườn ông A (nay là ông Th) là do ông A đi nhờ qua đất của bà Nh. Năm 1999 ông Th nhận chuyển nhượng lại phần đất rẫy của ông A, khi chuyển nhượng các bên cũng không có thỏa thuận xác định lối đi vào rẫy mà tạm thời đi qua đất của bà Nh. Việc ông Th sử dụng diện tích đất để làm đường đi không được nhà nước công nhận là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất (người sử dụng đất phải sử dụng đất đúng ranh giới) được quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013).

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H và Văn phòng đăng ký đất đai Tp. Buôn Ma Thuột thì được biết tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho các hộ chưa có quy hoạch đường đi trên phần đất tranh chấp.

Đối với ông Huỳnh Tấn Z là người sử dụng đất liền kề với phần đất tranh chấp. Quá trình giải quyết ông Z cho rằng ông sử dụng đúng ranh giới diện tích mà nhà nước đã công nhận. Đối với phần đất đang tranh chấp giữa gia đình ông Th và gia đình bà Nh có một cạnh giáp với phần đất của gia đình ông nhưng ông không biết đó là đường đi chung hay thuộc đất của bà Nh.

Về yêu cầu của ông Th cho rằng thửa đất của ông nằm ở giữa các bất động sản liền kề không còn lối đi nào khác nên đề nghị bà Nh phải để cho ông một lối đi vào đất của mình. Về vấn đề này thì ông có quyền khởi kiện yêu cầu một trong các bất động sản liền kề xung quanh mở cho ông một lối đi thuận tiện và hợp lý nhất để đi ra đường công cộng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định phần diện tích đất có chiều rộng 1,5m, dài 39m nằm trong thửa đất số 153 (mới 24), tờ bản đồ số 45 (mới 17) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0485496 mà nhà nước đã công nhận cho bà Vũ Thị Nh. Vì vậy, cần buộc ông Lại Văn Th và bà Đỗ Thị B phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Vũ Thị Nh phần đất có diện tích 58,5m².

[3] Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 3.800.000đ. Quá trình giải quyết ông Lại Văn Th đã bồi thường toàn bộ số tiền trên cho bà Vũ Thị Nh. Bà Nh đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu này. Vì vậy, cần đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Lại Văn Th phải chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền 3.000.000đ.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo giá ngạch đối với phần diện tích đất tranh chấp: $5.800.000đ \times 5\% = 300.000đ$. Bà Vũ Thị Nh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, Điều 147, Điều 203 BLTTDS năm 2015; các Điều 9, 11, 14; 158, 159, 163, 164, 165, 166, 169 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Nh.

Xác định diện tích đất 58,5m² có chiều rộng 1,5m, dài 39m nằm trong thửa đất số 153 (mới 24), tờ bản đồ số 45 (mới 17) diện tích 3.130m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0485496 do Ủy ban nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột cấp ngày 06/3/1995 do bà Vũ Thị Nh là chủ sử dụng đất.

2. Buộc ông Lại Văn Th và bà Đỗ Thị B có nghĩa vụ giao trả cho bà Vũ Thị Nh phần đất có diện tích 58,5 m² (rộng 1,5m, dài 39m)

Có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp phần đất của bà Nh, dài 39m.
- Phía Tây: Giáp đất ông Huỳnh Tấn Z, dài 39m
- Phía Nam: Giáp phần đường liên thôn, rộng 1,5m.
- Phía Bắc: Giáp đất ông Th, rộng 1,5m.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Nh về việc bồi thường thiệt hại đối với số tiền 3.800.000đ.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Lại Văn Th phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000đ (Thẩm định 1.500.000đ; định giá là 1.500.000đ. Bà Vũ Thị Nh được nhận lại số tiền thẩm định, định giá 3.000.000đ đã nộp tại tòa án theo phiếu thu số 119 ngày 19/9/2018 và 163 ngày 21/11/2018 sau khi thu được từ ông Lại Văn Th.

5. Về án phí: Ông Lai Văn Th phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Vũ Thị Nh số tiền 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007851 ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

6. Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

“Trong 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, 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tp.BMT;
- CCTHADS TP. BMT;
- Các đương sự;
- Lưu HS

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú