

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 62/2024/DS-ST

Ngày: 25 – 9 – 2024.

Về việc: “Tranh chấp quyền

Sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Y Nik Êban, bà Nguyễn Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Cao Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/9 và ngày 25/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 295/2022/TLST - DS, ngày 09/11/2022, về việc: “Tranh chấp Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2024/QĐXXST-DS ngày 14/8/ 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 50/QĐHPT-DS, ngày 30/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1965 và bà Phạm Thị L, sinh năm: 1965. Nơi cư trú: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1979. Nơi cư trú: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, theo Văn bản ủy quyền (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lê Đức T, sinh năm: 1953 và bà Hà Thị N1, sinh năm 1960.
Nơi cư trú: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xét xử vắng mặt).

+ Bà Cao Thị H, sinh năm: 1950. Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xét xử vắng mặt).

+ Bà Phạm Thị D. Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Theo đơn khởi kiện ngày 29/06/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/11/2023 và tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Khoảng năm 1993 ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L có nhận chuyển nhượng đất của bà Cao Thị H, ông Nguyễn Đức H1 (đã chết) 01 mảnh đất, với giá 4 chỉ vàng y, khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất). Đến ngày 25/11/2009 ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L được UBND huyện E cấp 04 Giấy CNQSD đất gồm: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 625m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509218; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 320m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509217; thửa đất số 354, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 850m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509215; thửa đất số 92, tờ bản đồ số: 29, diện tích đất 2.735m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509215 đều được UBND huyện E cấp ngày 25/11/2009, địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất ông M, bà L thấy diện tích các thửa đất số 12, 13 và 354 không đúng như hiện trạng diện tích đất đang sử dụng, đến ngày

20/5/2020 nguyên đơn đã làm đơn kiến nghị gửi đến UBND xã E nhờ can thiệp và UBND xã đã mời gia đình ông M và ông T, bà N1 lên làm việc, tại buổi làm việc hai bên thống nhất nhờ chính quyền lên đo đạc lại theo đúng diện tích đất được cấp theo Giấy CNQSD đất. Đến ngày 17/12/2020 cán bộ địa chính xã E cùng với hai bên gia đình tiến hành đo đạc và cắm mốc, khi địa chính xã và ông M đi cắm mốc thì bị ông T, bà N1 ngăn cản không cho đóng cọc, cắm mốc mà còn chửi bới xúc phạm đến gia đình ông M. Trong khi sự việc chưa được giải quyết thì ông T, bà N1 cho máy móc làm đường to hơn và phá hiện trạng ranh giới hàng muông làm bờ rào, trồng hàng cây cau lên phần đất ông M, bà L đang tranh chấp. Hơn nữa trong Giấy CNQSD đất được cấp cho gia đình ông M, bà L không có con đường xuống nhà ông T, bà N1. Do đó, nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các yêu cầu cụ thể như sau:

- Về diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L diện tích đất lấn chiếm là $404,3m^2$ (diện tích đo đạc thực tế $407,2m^2$) thuộc các thửa đất cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509218 diện tích bị lấn chiếm là $96,4m^2$. Có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đường mòn có cạnh dài 3,89m; hướng Tây giáp phần đất thửa đất số 13 ông M, có cạnh dài 2,62m; hướng Nam giáp đất nhà ông M có cạnh dài 32,74m; hướng Bắc giáp đường mòn có cạnh dài 27,65m.

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509217 diện tích bị lấn chiếm là $46,7m^2$. Có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp đất ông M có cạnh dài 2,62m; hướng Tây giáp đất ông M, có cạnh dài 4m; hướng Nam giáp đất nhà ông M có cạnh dài 18m; hướng Bắc giáp đường mòn cạnh dài 18m.

+ Thửa đất số 354, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509215 diện tích bị lấn chiếm là $261,2m^2$. Diện tích tranh chấp có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đất ông M có cạnh dài 4m; hướng Tây giáp đất ông M có cạnh dài 13,2m;

hướng Nam giáp đất ông M có cạnh dài 59,34m; hướng Bắc giáp trên đường mòn có cạnh dài 72,89m.

Địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện E cấp ngày 25/11/2009 mang tên ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L.

- Buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại mặt bằng cho gia đình ông M, bà L khi bản án có hiệu lực.

- Buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M, và Phạm Thị L tổng số tiền 11.600.000đ bao gồm tiền chi phí đo đạc, chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí thu thập hồ sơ cấp đất.

- Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm bồi thường chi phí đi lại và tiền tổn thất tinh thần tổng số tiền 18.400.000đ (30.000.000đ – 11.600.000đ) và không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

* Nguyên đơn ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L trình bày ý kiến: Ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L thống nhất với ý kiến trình bày của ông Phạm Văn N và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

* Tại các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 trình bày:

Vào khoảng đầu năm 1993 ông T, bà N1 có mua (nhận chuyển nhượng) một mảnh đất vườn của ông Đ (đã chết) là công nhân Nông trường 714, tại thời điểm đó giữa thửa đất này với thửa đất của bà Cao Thị H (nay bà H bán cho nhà ông M, bà L), có con đường rộng 3 mét ngang đi từ trục đường nhựa xuống các thửa đất nhà ông T và tại thời điểm đó ông Lê L1 cán bộ địa chính xã E cũng xuống kiểm tra, công nhận có con đường này và ngày 25/02/1995 UBND huyện E cấp giấy xác nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.000m² đất khai hoang cho ông Lê Đức T. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông T đã nộp thuế cho Nhà nước đầy đủ, đến năm 2007 ông T, bà N1 đăng ký kê khai cấp Giấy CNQSD đất theo diện tập trung tại

Ban tự quản thôn cùng với gia đình ông M. Đến ngày 10/8/2010 được UBND huyện E cấp Giấy CNQSD đất số BA 696832 thửa số 15, tờ bản đồ số 30 diện tích 9880m² cấp cho ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1. Từ năm 1993 con đường này có kích thước hơn 3m ngang, ranh giới của thửa đất ông M trên bờ ao do sặc lở đất nên năm 1994 ông T đã trồng cây tre để phân định ranh giới giữa con đường đi với thửa đất ông M. Nay con đường có kích thước to hơn trước là do ông T kinh doanh hồ câu cá, để thuận tiện cho xe ô tô và gia đình đi lại nên ông T đã lấy đất bên nhà ông T đắp lên để làm con đường đi xuống không lấn chiếm gì đất ông M. Diện tích đất thuộc hiện trạng con đường đi vào nhà ông T, bà N1 có gần 30 năm nay, trước khi bà H bán đất cho ông M, đã có ranh giới rõ ràng và tôi không tranh chấp với ai, cũng không có đơn khởi kiện xem xét về diện tích đất của gia đình tôi, kể cả phần diện tích đất thuộc hiện trạng con đường nên tôi (T) đã ngăn cản không đồng ý cho Tòa án và Công ty Đ1 để đo đạc lại diện tích đất của gia đình tôi, Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất bao nhiêu thì gia đình tôi sử dụng bấy nhiêu, không tranh chấp. Do đó, phía bị đơn ông T bà N1 không chấp nhận với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M bà L1 và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Người làm chứng bà Cao Thị H trình bày: Về nguồn gốc đất của ông M, bà L1 là mua lại của gia đình tôi (Cao Thị H), khi ông M nhận chuyển nhượng thì diện tích đất trên chưa được nhà nước cấp Giấy CNQSD đất nên việc mua bán chỉ viết giấy tờ viết tay với nhau. Còn phần diện tích đất liên quan đến con đường đi xuống nhà ông T có từ thời điểm đất nhà tôi đang sử dụng trước năm 1993 và con đường này sử dụng để đi vào nhà ông T, chiều rộng con đường đủ cho xe máy cày, xe công nông lên xuống 3 mét. Ranh giới giữa thửa đất nhà ông M giáp với con đường có xê dịch hay không thì bà H không biết nhưng hiện nay con đường to hơn do ông T đắp đất lên, việc ông T lấy đất từ đất nhà ông T hay lấy đất từ đâu để đắp lên con đường thì bà H không để ý nên không rõ.

* Người làm chứng bà Nguyễn Thị P trình bày: Gia đình bà P sinh sống tại thôn B, xã E từ năm 1991 cho đến nay và là người sống giáp ranh với thửa đất ông M bà L1 và ông T nên bà P xác định con đường mòn đi vào nhà ông T mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc trước đây là con đường mòn đi từ trên đường nhựa vào nhà ông T giáp với thửa đất nhà ông M và ông T có chiều rộng đủ để xe máy cày công nông lên xuống khoảng 2m đến 2,5m ngang, quá trình sử dụng ông T có tôn tạo thêm thành con đường như hiện nay rộng hơn con đường trước kia nhưng không biết chính xác như thế nào, có lúc ông T lấy đất từ nhà ông T đắp lên để cho xe lên xuống nhà ông T nên ranh giới giữa thửa đất nhà ông T giáp với con đường và ranh giới giữa thửa đất nhà ông M giáp với con đường đã được trồng cây, trồng tre để phân định ranh giới thửa đất với con đường rõ ràng.

* Người làm chứng bà Phạm Thị D trình bày: Vào khoảng năm 1993 gia đình bà D có mua 01 mảnh đất của bà Cao Thị H và ông Nguyễn Đức H1 (đã chết), diện tích đất cụ thể như thế nào bà D không nhớ nhưng khoảng 8.000m² đất, đến năm 2009 gia đình tôi được cấp Giấy CNQSD đất nêu trên, cùng thời điểm đó gia đình ông M cũng mua thửa đất của bà Cao Thị H, phần đất của ông M, bà L1 mua lại của bà H giáp ranh với phần đất nhà bà D nên ranh giới giữa đất nhà bà D với đất ông M sử dụng ổn định từ năm 1993, có mốc giới rõ ràng bằng hàng rào cột mốc và hàng cây rừng từ xưa đến nay, không bị xê dịch nên bà D xác định ranh giới giữa thửa đất bà D với đất nhà ông M đã xây dựng kiên cố, sử dụng ổn định từ trước đến nay không bị xê dịch và không có tranh chấp gì với nhau. Còn việc nhà nước cấp Giấy CNQSD đất trên bản đồ và hiện trạng đất có đúng vị trí hay không bà D không biết, đó là việc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải của người dân.

* Tại bản trích đo hiện trạng diện tích các thửa đất ông M, bà L1 đang sử dụng trên thực tế của Công ty Cổ phần Đ1 xác định như sau:

+ Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509218, diện tích đất hiện trạng sử dụng trên thực tế là 1.011,8m² (992,3+3,4+16,1m²). Có tứ cận

như sau: hướng Đông giáp đất nhà bà D có cạnh dài 38,21m; hướng Tây giáp phần đất con đường tranh có cạnh dài $4,98 + 6,79 + 20,81$ m; hướng Nam giáp thửa đất số 12 ông M có cạnh dài $1,12 + 1,67 + 21,98 + 0,93$ m; hướng Bắc giáp đất nhà ông M có cạnh dài $31,73 + 0,78$ m.

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509217 diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là $442,9\text{m}^2$. Có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đất nhà bà D có cạnh dài 19,08m; hướng Tây giáp ranh phần đất con đường tranh có cạnh dài $4,22 + 7,14 + 14,03 + 2,53$ m; hướng Nam giáp đất ông M có cạnh dài $16,62 + 2,96$ m; hướng Bắc giáp thửa đất số 13 ông M có cạnh dài $21,98 + 0,93$ m.

+ Thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29 theo Giấy CNQSD đất số AP 509215 có diện tích đất hiện trạng sử dụng trên thực tế là $675,2\text{m}^2$. Có tứ cận như sau: hướng Đông giáp đất bà D có cạnh dài $68,26 + 6,30$ m; hướng Tây giáp đất con đường tranh chấp, có cạnh dài $2,53 + 20,62 + 10,66 + 10,16 + 17,93 + 10,43$ m; hướng Nam giáp phần góc nhọn con đường tranh chấp; hướng Bắc giáp thửa đất số 12 ông M có cạnh dài $16,62 + 2,96$ m.

* Tại vị trí con đường tranh chấp: Phần diện tích đất tranh chấp thuộc hiện trạng con đường do ông Phạm Văn M xác định có tổng diện tích là $404,3\text{m}^2$ (diện tích đo đạc thực tế $407,2\text{m}^2$). Diện tích tranh chấp có tứ cận như sau: hướng Đông giáp ranh đất ông M, có cạnh dài $4,98 + 6,79 + 20,81 + 4,22 + 7,14 + 14,03 + 2,53 + 20,62 + 10,66 + 10,16 + 21,36 + 13,10 + 6,77$ m; hướng Tây giáp phần đất con đường hiện trạng, có cạnh dài $5,44 + 26,85 + 4,26 + 13,72 + 2,52 + 8,28 + 5,95 + 8,18 + 45,92 + 10,30$ m; hướng Nam giáp phần góc nhọn con đường tranh chấp; hướng Bắc giáp con đường hiện trạng, có cạnh dài 3,11m.

* Tại biên bản định giá ngày 11/9/2023 xác định diện tích đất tranh chấp $407,2\text{m}^2 \times 40.000.000\text{đ}/1000\text{m}^2 = 16.288.000\text{đ}$. Trên phần đất tranh chấp có 08 cây dừa và 02 cây cau nguyên đơn và bị đơn đều xác định là do ông T bà N1 trồng nhưng nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá đối với tài sản trên.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho các bên đương sự trong vụ án, tiến hành đối chất, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng do các bên đương sự đã không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận:

- Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị HĐXX giải quyết đối với các yêu cầu của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L cụ thể như sau:

+ Buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L diện tích lấn chiếm để làm con đường vào nhà ông T bà N1 là 404,3m² nêu trên (diện tích đo đạc thực tế 407,2m²) và buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại mặt bằng cho gia đình ông M, bà L khi bản án có hiệu lực.

+ Buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M và Phạm Thị L tiền chi phí đo đạc, chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí thu thập hồ sơ cấp đất tổng số tiền 11.600.000đ (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng).

+ Đối với yêu cầu buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm bồi thường chi phí đi lại và tiền tổn thất tinh thần cho ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L tổng số tiền 18.400.000đ (30.000.000đ – 11.600.000đ). Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu này và không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

- Ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L trình bày ý kiến tranh luận: Ông mạnh, bà L thống nhất với ý kiến trình bày của ông Phạm Văn N và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

- Bị đơn ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 trình bày ý kiến tranh luận: Chúng tôi hoàn toàn không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Về nội dung: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 203, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 265 của Bộ luật dân sự 2005 và khoản 1 Điều 12, Điều 166, khoản 1 Điều 170; Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 đề nghị HĐXX:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 trả lại cho ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L diện tích lấn chiếm để làm con đường vào nhà ông T bà N1 là 404,3m² (diện tích đo đạc thực tế 407,2m²) thuộc một phần các thửa đất 12, 13 và 354, tờ bản đồ số 30; địa chỉ các thửa đất trên tọa lạc tại thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại mặt bằng cho gia đình ông M, bà L khi bản án có hiệu lực.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M và Phạm Thị L tiền chi phí đo đạc, chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí thu thập hồ sơ cấp đất tổng số tiền 11.600.000đ (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng).

4. Đình chỉ đối với yêu cầu về việc buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm bồi thường chi phí đi lại và tiền tổn thất tinh thần cho ông Phạm

Văn M, bà Phạm Thị L tổng số tiền 18.400.000đ (mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Đương sự 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, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L khởi kiện yêu cầu ông Lê Đức T bà Hà Thị N1 trả lại diện tích thuộc hiện trạng con đường đi 404,3m². Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và tài sản tranh chấp trên địa bàn huyện E, tỉnh Đắk Lắk thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử (HĐXX) buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L diện tích lấn chiếm là 404,3m² (diện tích đo đạc thực tế 407,2m²) và buộc ông T, bà N1 phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng trên diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông M bà L, HĐXX nhận định:

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị H vào năm 1993 và tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất trên chưa được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất, đến ngày 25/11/2009 ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L được UBND huyện E cấp Giấy CNQSD đất đối với các thửa đất cụ thể: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30, diện tích đất 625m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509218; thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30, diện tích đất: 320m²

theo Giấy CNQSD đất số AP 509217; thửa đất số 354, tờ bản đồ số 30, diện tích đất: 850m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509216 và thửa đất số 92, tờ bản đồ số 29, diện tích đất: 2.735m² theo Giấy CNQSD đất số AP 509215; địa chỉ thửa đất tọa lạc tại thôn B, xã E. Nguồn gốc diện tích đất của ông T bà N1 nhận chuyển nhượng của ông Đ vào năm 1993 và ngày 25/02/1995 ông Lê Đức T được UBND huyện E cấp giấy xác nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.000m², đến ngày 10/8/2010 ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 được UBND huyện E cấp 09 giấy CNQSD đất gồm: giấy CNQSD đất số BA 696850, diện tích cấp 1.645m²; số BA 696849, diện tích cấp 1.930m²; số BA 696848, diện tích cấp 1.905m²; số BA 696847, diện tích cấp 1.870m²; số BA 696846, diện tích cấp 2.400m²; số BA 696845, diện tích cấp 2.485m²; số BA 696835, diện tích cấp 1.045m² và số BA 696832, diện tích cấp 9.880m². Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 và những người làm chứng bà Nguyễn Thị P, Cao Thị H, Nguyễn Thị D1 đều xác định con đường mòn có chiều rộng khoảng 2,5m đến 3m ngang từ đường nhựa liên xã đi vào nhà ông T, bà N1 có trước khi bà H chuyển nhượng đất cho ông M, bà L từ năm 1993, ranh giới giữa thửa đất số 13, thửa đất số 12 nhà ông M với hiện trạng con đường là các bụi tre được ông T trồng sau khi ông M múc ao vào năm 1994 và ông M xác định ranh giới giữa các thửa đất của ông M với nhà bà D1 cũng sử dụng ổn định bằng hàng cây rừng, hàng rào kiên cố từ năm 1993 đến nay không bị xê dịch, không tranh chấp. Đến ngày 13/6/2007 UBND xã E có tổ chức làm thủ tục đăng ký kê khai cấp cấp Giấy CNQSD đất tại Ban tự quản thôn 2 nên ông Phạm Văn M, ông Lê Đức T và cùng một số người dân trong thôn đi đăng ký cấp Giấy CNQSD đất theo quy định, không tiến hành đo đạc lại các diện tích đất các bên đang sử dụng trên thực tế. Tại phiên tòa nguyên đơn đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều xác định nguồn gốc đất của bà L, ông M là mua lại của bà Cao Thị H có lập giấy tờ mua bán đất viết tay với nhau nhưng ông M bà L không xác định được diện tích đất bà Cao Thị H chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Nguồn gốc đất của ông Lê Đức

T đã được UBND huyện E cấp giấy xác nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.000m^2 đất khai hoang từ ngày 25/02/1995 và phần diện tích đất còn lại ông T, bà N1 xác định mua lại của ông Đ nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh, hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện E do Tòa án thu thập đều thể hiện nguồn gốc đất của bà L ông M là khai phá từ năm 1992 và nguồn gốc đất ông T bà N1 là do UBND huyện E cấp giấy xác nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/02/1995 và do khai phá từ năm 1992. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án công nhận đó là sự thật.

Hiện nay diện tích đất ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L đang sử dụng trên thực tế nhiều hơn so với các giấy CNQSD đất được cấp cụ thể: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 30, diện tích đất được cấp 625m^2 nhưng diện tích sử dụng thực tế là $1.011,8\text{m}^2$ ($992,3 + 3,4 + 16,1\text{m}^2$); Thửa đất số 12, tờ bản đồ số: 30, diện tích đất được cấp là 320m^2 nhưng diện tích đất sử dụng trên thực tế là $442,9\text{m}^2$ ($424+3,8+14,6+0,5\text{m}^2$); Thửa đất số: 354, tờ bản đồ số: 30, diện tích đất được cấp là 850m^2 nhưng diện tích đất sử dụng trên thực tế là $675,2\text{m}^2$ ($652,1+8,7+14,4\text{m}^2$). Ngoài ra tại đơn xin xác nhận ghi ngày 13/6/2007 của ông Phạm Văn M được Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận thể hiện: *“Từ khi sử dụng đất đến nay gia đình tôi luôn sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch của xã và không tranh chấp”*, ranh giới giữa các thửa đất ông M với đất bà D1 đều được các bên xác định là có mốc giới ổn định bằng hàng rào cột mốc và hàng cây rừng từ ngày xưa trước năm 1993, có trước khi cấp Giấy CNQSD đất và tại phiên tòa ông M xác định ranh giới hiện nay giữa các thửa đất số 92, 13 và thửa số 12 của ông M có cây tràm tự mọc và bụi tre trúc do ông T trồng sau khi ông M mướm ao từ năm 1994. Căn cứ khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018 quy định nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định:

“1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.”.

Xét lời khai của người làm chứng, đặc biệt là chủ sử dụng đất trước đây bà Cao Thị H xác định phần diện tích đất liên quan đến con đường từ đường nhựa liên xã đi xuống nhà ông T có từ trước năm 1993, chiều rộng con đường đủ cho xe máy cày, xe công nông lên xuống và những người làm chứng bà P, bà H, bà D1 xác định con đường mòn có chiều rộng từ 2,5 đến 3 mét ngang từ trên đường nhựa liên xã xuống đến nhà ông T có từ năm 1993 đến nay. Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 ngăn cản không cho Tòa án đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất của ông T, bà N1 và ông T, bà N1 không có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét hiện trạng diện tích đất con đường đi vào nhà ông T nên HĐXX không đặt ra để xem xét.

Từ những nhận định trên, HĐXX thấy rằng yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L về việc buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 trả lại diện tích đã lấn chiếm $404,3m^2$ (diện tích đo đạc thực tế $407,2m^2$) và buộc tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2] Tại phiên tòa nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền chi phí đi lại và tiền tổn thất tinh thần tổng số tiền 18.400.000đ (30.000.000đ - 11.600.000đ), HĐXX xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên HĐXX, căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 trả cho ông M bà L về số tiền chi phí đi lại và tiền tổn thất tinh thần 18.400.000đ (mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

[2.3] Xét đối với yêu cầu về việc buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M và Phạm Thị L tiền chi phí đo đạc, chi phí

thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí thu thập hồ sơ cấp đất tổng số tiền 11.600.000đ, HĐXX thấy: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, cần buộc nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L phải chịu tiền chi phí thẩm định, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản và lệ phí thu thập chứng cứ tổng cộng số tiền 11.600.000đ (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng), Tòa án đã chi phí xong. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 20.000.000đ tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn N đã nộp tại Tòa án, số tiền còn lại 8.400.000đ, Tòa án đã trả lại số tiền 8.400.000đ cho ông Phạm Văn N nên không đề cập để giải quyết.

[3] Về án phí sơ thẩm: Giá trị đất và tài sản trên đất của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L tranh chấp với ông Lê Đức T, bà Hà Thị N1 có giá trị là 16.288.000đ, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 147; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L phải chịu 814.400đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, (theo mức 16.288.000đ x 5%). Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000đ theo biên lai số AA/2021/0020350 ngày 09/11/2022 và 1.050.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0000168 ngày 24/11/2023. Ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L được nhận lại số tiền 185.600đ tạm ứng án phí còn lại theo biên lai số AA/2021/0020350 ngày 09/11/2022 và số tiền 1.050.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0000168 ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

[5] Xét ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 203, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 265 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018; Điều 26 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L diện tích đất lấn chiếm là $404,3\text{m}^2$ (diện tích đo đạc thực tế $407,2\text{m}^2$) thuộc một phần các thửa đất cụ thể như sau:

+ Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509218 diện tích bị lấn chiếm là $96,4\text{m}^2$ (diện tích đo đạc thực tế $84,8\text{m}^2$). Có tứ cận như sau: hướng Đông giáp ranh đất ông M, có cạnh dài $4,98 + 6,79 + 20,81$; hướng Tây giáp phần đất con đường hiện trạng, có cạnh dài $5,44 + 26,85\text{m}$; hướng Nam giáp phần con đường tranh chấp, thửa đất số 12 có cạnh dài $1,7\text{m}$; hướng Bắc giáp con đường hiện trạng, có cạnh dài $3,11\text{m}$.

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 30 theo Giấy CNQSD đất số AP 509217 diện tích bị lấn chiếm $46,7\text{m}^2$ (diện tích đo thực tế $48,6\text{m}^2$). Có tứ cận như sau: hướng Đông giáp ranh đất ông M, có cạnh dài $4,22 + 7,14 + 14,03 + 2,53\text{m}$; hướng Tây giáp phần đất con đường hiện trạng, có cạnh dài $4,26 + 13,72 + 2,53\text{m}$; hướng Nam giáp phần đất con đường tranh chấp, thửa đất 354 có cạnh dài 4m ; hướng Bắc giáp con đường hiện trạng thửa đất số 13, có cạnh dài $1,89\text{m}$.

+ Thửa đất số 354, tờ bản đồ số 29 theo Giấy CNQSD đất số AP 509215 diện tích lấn chiếm $261,2\text{m}^2$ (diện tích đo đạc thực tế $273,8\text{m}^2$). Có tứ cận như sau: hướng Đông giáp ranh đất ông M, có cạnh dài $20,62 + 10,66 + 10,16 + 17,93 + 10,43\text{m}$; hướng Tây giáp phần đất con đường hiện trạng, có cạnh dài $8,28 + 5,95 +$

8,18 + 45,92 + 10,30m; hướng Nam giáp phần góc nhọn con đường tranh chấp; hướng Bắc giáp con đường hiện trạng, thửa đất số 12 có cạnh dài 4m.

Địa chỉ các thửa đất trên tọa lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, giấy CNQSD đất trên được UBND huyện E cấp ngày 25/11/2009 cấp cho hộ ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L.

Nguyên đơn và bị đơn có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận đối với yêu cầu của ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L về việc buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng trên diện tích đất tranh chấp cho gia đình ông M, bà L khi bản án có hiệu lực.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc ông Lê Đức T và bà Hà Thị N1 trả cho Phạm Văn M, bà Phạm Thị L về số tiền chi phí đi lại và tiền tổn thất tinh thần 18.400.000đ (mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, cần buộc ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị L phải chịu tiền chi phí thẩm định, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản và lệ phí thu thập chứng cứ tổng cộng số tiền 11.600.000đ (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng), Tòa án đã chi phí xong. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 20.000.000đ tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn N đã nộp tại Tòa án, số tiền còn lại 8.400.000đ, Tòa án đã trả lại số tiền 8.400.000đ cho ông Phạm Văn N nên không đề cập để giải quyết.

5. Về án phí: Buộc ông Phạm Văn M, bà Phạm Thị L phải chịu 814.400đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000đ theo biên lai số AA/2021/0020350 ngày 09/11/2022 và 1.050.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0000168 ngày 24/11/2023. Ông Phạm

Văn M và bà Phạm Thị L được nhận lại số tiền 185.600đ tạm ứng án phí còn lại theo biên lai số AA/2021/0020350 ngày 09/11/2022 và số tiền 1.050.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2023/0000168 ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“ 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, 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.”

(Kèm theo Bản án là bản vẽ hiện trạng chi tiết các thửa đất của Công ty cổ phần Đ1, ngày 03/6/2024).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục Thi hành án huyện E;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thị Mai

