

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

*Bản án số: 10/2020/DS-ST*

*Ngày: 26/5/2020*

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”*

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh Ph**

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

**TÒA 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:*

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải.

- Bà Hng Thị H1.

- *Thư ký phiên tòa: Ông Thiều Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.*

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa: Ông Hng Văn Toàn– Kiểm sát viên.*

Ngày 26/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp về tài sản chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐXX-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2020/QĐST-DS, ngày 15/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Kim L; Địa chỉ: Tổ dân phố Hợp T 4, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

-Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thị S; Địa chỉ: Thị trấn Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Số 41 N, TDP T, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu P; Địa chỉ Số 45 Nguyễn Th, TDP T, phường Th, thị xã B, Đắk Lắk, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T; Địa chỉ: Số 20 Lê C, TDP T1, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Ông Nguyễn Mạnh H (H1); Địa chỉ: Số 08 Lê C, TDP T1, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Đình L; Tổ dân phố H 4, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hu; Tổ dân phố T03, phường Th, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/8/2019, trong quá trình H giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị S trình bày:** Bà Nguyễn Thị Kim L và ông H, ông T, ông H (ông H1), bà Hu là anh em ruột. Vào năm 2001 bà L, bà Hu được cha mẹ tặng cho một lô đất rẫy, việc tặng cho tài sản được thể hiện tại Di chúc bằng văn bản đề ngày 20/01/2001, khi tặng cho lô đất này thì trên đất bố mẹ, bà L trồng cây cà phê và đào một cái Ao và một cái giếng ở phần cuối lô đất, khi bố mẹ cho và cho đến nay lô đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lô đất cho diện tích 848,3m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại TDP T1, phường Th, thị xã B, Đắk Lắk (Thường gọi là lô đất rẫy cây Trám). Sau khi cho bà L tiếp nhận và sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay. Do trong di chúc bố mẹ có nguyện vọng Giếng và Hồ trên thửa đất thì 05 anh em tưới chung, cho nên trong thời gian này bà L tạm thời chưa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau một thời gian dài tất cả mấy anh không có nhu cầu lấy nước từ ao này để tưới nước, cái ao này chỉ có 02 chị em tôi là L và Hu sử dụng để tưới cây trên rẫy. Đến cuối năm 2009, 05 anh chị em đã thoả thuận với nhau về việc định đoạt thửa đất rẫy cây trám, việc thoả thuận có lập thành văn bản ngày 01/10/2009 có đầy đủ chữ ký của 05 anh em. Đến năm 2011 chúng tôi tiến hành kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp tại thửa đất số 183, diện tích 848,3m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản, do ông H (H1), ông T không đồng ý, nên bà L không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng thì ông T, ông H, ông H (H1) có hành vi lấp Ao mà bà L đang sử dụng.

Nên nay bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết vụ kiện theo di chúc ngày 20/01/2001 và thoả thuận ngày 01/10/2009, xác định nội dung tranh chấp là: Buộc ông T, ông H, ông H (ông H1) chấm dứt hành vi lấp Ao đối với Ao mà Toà án đã đi xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích là 426,5m<sup>2</sup>, cái Ao này nằm trong tổng diện tích đất 848m<sup>2</sup>, vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Hng, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông L để nhằm mục đích chiếm đất.

**- Ý kiến của bà Nguyễn Thị Kim L:** Tôi nhất trí với yêu cầu của bà S, không bổ sung gì thêm.

**- Ý kiến của bị đơn Nguyễn Văn T trình bày:**

Tôi là con của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Th2, khi bố mẹ tôi già đã để lại cho 05 anh em tôi đất mà chúng tôi đã chia theo sơ đồ địa chính cung cấp và được 05 anh em ruột đồng ý. Trong thửa đất có 02 cái giếng và 04 cái hồ, cái hồ đào năm 1993 là tôi và em H1 bỏ tiền ra để đào mục đích tưới cây cà phê. Năm 1992 hai anh em có đào 01 cái giếng tưới cà phê nhưng gần lầy nên bị sập, 05 anh em đã đồng ý thoả thuận chia cắt phân chia và đo đạc có địa chính phường, xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố Tân Hà 4. Năm 2011 hai em tôi L và Hu có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đã ký xác nhận để 02 em làm thủ tục và tôi đứng tên cho ba anh em là H, H, T và 05 anh

em đã ký vào thoả thuận chia đất, còn nước tưới anh em bàn bạc tự lo, cụ thể là cô Hu đã tự khoan giếng. Năm nay 03 anh em trai tôi lấp Ao để làm màu nhưng cô L ngăn cản và tranh chấp từ đó đến nay.

Đối với cái Ao có diện tích là 426,5m<sup>2</sup>, cái Áo này nằm trong tổng diện tích đất 848m<sup>2</sup>, vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Hng, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông L là của ông T, ông H, ông H (ông H1), được cha mẹ là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Th2 (Đã chết) cho và ông H1 và ông T bỏ tiền ra để đào vào trước năm 1993. Trong đó nước là cho anh em sử dụng chung một thời gian 10 năm từ khi anh em chia bắt đầu từ năm 2009 và tự lập tạo nguồn nước để tôi được sử dụng thửa đất mà cha mẹ cho và được sự đồng ý của địa chính UBND phường Thống Nhất.

Nay cô L khởi kiện buộc ông T, ông H, ông H (ông H1) chấm dứt hành vi lấp Ao trên lô đất trên để nhằm mục đích chiếm đất thì tôi không đồng ý vì Ao là của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Mạnh H (H1), Nguyễn Văn H.

**- Ý Kiến của ông H:** Tôi đồng ý với ý kiến của anh T, nhưng xin bổ sung như sau: Tôi là em út trong nhà sống và nuôi cha mẹ, theo di chúc bằng lời và bằng giấy là đúng, Nay cô L khởi kiện buộc ông T, ông H, ông H (ông H1) chấm dứt hành vi lấp Ao trên lô đất trên để nhằm mục đích chiếm đất thì tôi không đồng ý vì Ao là của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H.

**- Ý kiến của anh P:** Tôi nhất trí với ý kiến của chú H và chú T, không bổ sung gì thêm.

Nay cô L khởi kiện buộc ông T, ông H, ông H (ông H1) chấm dứt hành vi lấp Ao trên lô đất trên để nhằm mục đích chiếm đất thì tôi không đồng ý vì Ao là của ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Mạnh H (H1), Nguyễn Văn H.

**- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình L:** Tôi là cH1 của bà Nguyễn Thị Kim L, hiện nay 02 vợ chồng tôi đang sử dụng cái Ao đang tranh chấp trên, tôi đề nghị Toà án giải quyết chấp nhận yêu cầu của vợ tôi bà L, tôi thống nhất ý kiến với vợ tôi, không bổ sung gì thêm.

**-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, những người tham gia tố tụng 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 Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L: Buộc ông T, ông H, ông H (ông H1) chấm dứt hành vi lấp Ao có diện tích là 426,5m<sup>2</sup>, Ao nằm trong tổng diện tích đất 848m<sup>2</sup>, vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Hng, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông L. Lô đất tọa lạc tại TDP Tân H01, phường Th, thị xã B, Đắk Lắk.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:** Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về sử dụng tài sản chung theo quy định tại khoản 14 Điều 26 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

**[2] Về nội dung tranh chấp:**

**-Về nguồn gốc lô đất:** Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Th2 (đều đã chết) có 05 người con gồm: bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Mạnh H (H1) và bà Nguyễn Thị Kim Hu. Khi còn sống ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Th2 có khai hoang 01 lô đất có diện tích lô đất cho diện tích 848,3m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn Tân H01, phường Th, thị xã B, Đắk Lắk (Thường gọi là lô đất rẫy cây Trám), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**-Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX xét thấy:** Vào ngày 20/01/2001 ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Th2 có lập 01 văn bản ghi Giấy di chúc ngày 20/01/2001 ghi nội dung: Thừa đất rẫy cây Trám cho 02 con gái Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Kim Hu, còn Giếng và Hồ 05 anh em sẽ tưới chung nhau. Đến ngày 29/3/2001 bà Nguyễn Thị Th2 chết, ngày 08/11/2004 ông Nguyễn T chết. Sau đó ngày 01/10/2009 05 anh em gồm bà L, ông H, ông T, ông T, bà Hu và ông H (H1) có lập 01 biên bản ghi: Đơn xin xác thực- Thoả thuận của anh chị em trong gia đình thống nhất như di chúc của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Th2 để lại là cho 02 con gái Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Kim Hu thừa đất rẫy cây Trám, phía Đông giáp rẫy ông bà Hng, phía Tây giáp đường đi, phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp rẫy anh chị T.

Đối với giấy ghi có tiêu đề là Giấy di chúc có chữ ký của ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Th2 các đương sự không cung cấp được bản gốc cho Tòa án nhưng nội dung và ngày tháng năm phù hợp với lời khai của các bên đương sự và các bên đều thừa nhận có di chúc của ông T, bà Th2 và phù hợp với biên bản ghi: Đơn xin xác thực- Thoả thuận của anh chị em trong gia đình, có chữ ký của cả 05 anh em bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Mạnh H (H1) và bà Nguyễn Thị Kim Hu.

Sau khi có Giấy di chúc và Giấy thoả thuận trên, bà L trồng cây cà phê và đào một cái Ao và một cái giếng ở phần cuối lô đất và sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay. Do trong Giấy di chúc ông T, bà Th2 có nguyện vọng Giếng và Hồ trên thừa đất thì 05 anh em tưới chung. Nên nay bà L yêu cầu: Buộc ông T, ông H, ông H (ông H1) chấm dứt hành vi lấp Ao đối với Ao mà Tòa án đã đi xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích là 426,5m<sup>2</sup>, cái Áo này nằm trong tổng diện tích đất 848m<sup>2</sup>, vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Hng, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông L; lô đất tọa lạc tại thôn Tân H01, phường Th, thị xã B, Đắk Lắk (Thường gọi là lô đất rẫy cây Trám), là có căn cứ phù hợp với các Điều 216; 217 Bộ luật dân sự, cần chấp nhận.

**-Xét lời khai của bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Mạnh H (H1), Nguyễn Văn H khai rằng bà L khởi kiện yêu cầu ông T, ông H (H1), ông T chấm dứt hành vi lấp Ao có diện tích 426,5m<sup>2</sup> trên thì các ông không đồng ý vì Ao là của ông T, ông H

(H1), ông T, còn nước tưới thì anh em tự lo, tuy nhiên ngoài lời khai ra các ông không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh, nên 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 bà Nguyễn Thị Kim L 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 Nguyễn Văn T, Nguyễn Mạnh H (H1), Nguyễn Văn 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 Nguyễn Văn T, Nguyễn Mạnh H (H1), Nguyễn Văn H phải chịu án phí DSST.

- Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Điều 143; Điều 147; các Điều 155, 156, 157, 158; 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 216; 217 Bộ luật dân sự;

- 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 bà Nguyễn Thị Kim L: Buộc ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Mạnh H (H1) chấm dứt hành vi lấp Ao đối với Ao có diện tích là 426,5m<sup>2</sup>, diện tích Ao này nằm trong tổng diện tích đất 848m<sup>2</sup>, lô đất tọa lạc tại thôn Tân H01, phường Th, thị xã B, Đắc Lắc vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Hng, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp đất ông L.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Mạnh H (H1) phải liên đới chịu 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của ông T, ông H, ông H (H1).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Mạnh H (H1) phải liên đới chịu 300.000đ tiền án phí DSST.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L 2.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0000227 ngày 30/8/2019, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời 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 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;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

(Đã ký)

***Đinh Thị Hương***

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

***Nơi nhận:***

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

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

***Đinh Thị Hương***



