

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 04/7/2024
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Vui;
2. Bà Lê Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lý- Thư ký Tòa án nhân dân huyện LẮk, tỉnh ĐẮk LẮk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LẮk, tỉnh ĐẮk LẮk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 04/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện LẮk, tỉnh ĐẮk LẮk mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2023/QĐXXST-DS ngày 20/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1966, địa chỉ: 27 V, tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk, *có mặt.*

2. Bị đơn:

- Anh Lê Kim H, sinh năm 1986, địa chỉ: 25 V, tổ dân phố 2, thị trấn Liên S, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk. *có mặt.*

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1966, địa chỉ: 29 V, tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk. *có mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1999, địa chỉ: 29 V, tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phúc: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1966, địa chỉ: 29 V, tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh ĐẮk LẮk (theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023) *có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Trần Xuân T trình bày như sau:**

Ngày 11 tháng 11 năm 2016, tôi được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.950m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458412, số vào sổ cấp GCN: CS 0026 tại TDP 2, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk; nguồn gốc sử dụng đất được thực hiện theo bản án số 28/2016/HNGĐ-PT ngày 29 tháng 09 năm 2016 của Tòa án tỉnh Đắk Lắk. Thực tế thửa đất này có nguồn gốc tôi mua lại từ năm 1993, từ đó đến nay tôi và hai gia đình liền kề chưa xác định ranh giới đất phía sau. Đến tháng 09 năm 2022, tôi gửi đơn lên Ủy ban nhân dân thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk và phòng Địa chính thị trấn L yêu cầu xác định vị trí ranh giới.

Ngày 13 tháng 09 năm 2022, đại diện cán bộ địa chính thị trấn L, đại diện ban tự quản của TDP 2, bà Bùi Thị H và anh Lê Kim H, chúng tôi đã thỏa thuận cắm mốc và ký vào biên thỏa thuận và tôi làm hàng rào cọc bê tông nhưng sau đó anh H đã nhổ ra và làm gãy một số cọc, bà H cũng không đồng ý chôn cọc rào vị trí như đã thỏa thuận. Đến tháng 12 năm 2022, tôi lại viết đơn gửi lên Ủy ban nhân dân thị trấn L và Ban địa chính yêu cầu hòa giải tiếp. Ngày 02 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân thị trấn L mời 3 nhà lên hòa giải nhưng hòa giải không thành. Ngày 11 tháng 07 năm 2023 tôi gửi đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp ranh giới đất.

Nay theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật trắc địa Sài Gòn-Chi nhánh Đắk Lắk do tôi chỉ dẫn thì phía ông H lấn chiếm đất của tôi là 26,8m². Do đó tôi yêu cầu anh Lê Kim H trả lại đất nguyên hiện trạng diện tích đất theo kết quả đo đạc trích lục diện tích đất tranh chấp của Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật trắc địa Sài Gòn, Chi nhánh Đắk Lắk mà tôi đã chỉ dẫn. Đối với các tài sản trên đất thì tôi không có tranh chấp gì vì đó là tài sản của anh H và buộc anh H phải di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất đã lấn chiếm của tôi. Đối với bà Bùi Thị H thì tôi không yêu cầu bà H trả lại đất nữa và rút đơn yêu cầu khởi kiện đối với bà Hồng.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn anh Lê Kim H trình bày:**

Tôi có diện tích đất khoảng 1.000m² đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất số 118a, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2010, Nhà nước có thu hồi một phần diện tích đất phía sau thuộc phía nam còn lại diện tích đất khoảng 700m², Nhà nước đã bồi thường cho tôi. Nay ông Trần Xuân T khởi kiện yêu cầu tôi trả lại phần diện tích đất mà ông T cho rằng tôi đã lấn chiếm thì tôi không đồng ý vì tôi không lấn chiếm đất của ông Trần Xuân T và phần diện tích đất mà ông T cho rằng tôi lấn chiếm không thuộc quyền sở hữu của tôi, còn đối với tài sản trên đất là của tôi, tôi không có tranh chấp gì, ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi đang đăng ký thế chấp ở Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Lắk.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:**

Năm 1994 tôi có mua của bà T mảnh đất 118b, tờ bản đồ số 6 tại TDP 2 thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 13m ngang, 88,75m dọc, tổng diện tích là 1153,75m² có tứ cận phía đông giáp đất ông T, phía nam giáp đất rừng, phía tây giáp đất ông T và phía bắc giáp đường đi. Năm 1995 gia đình tôi có bán lại cho ông T 5m ngang diện tích là 443,75m², diện tích còn lại là 710m². Từ năm 1995 gia đình ông T đã xây hàng rào giáp ranh giữa hai nhà và sử dụng từ đó cho đến nay. Phần đằng sau gia đình ông T trồng cây chè tàu làm ranh giới giữa hai bên. Đến tháng 3 năm 2021 gia đình ông T đơn phương phá bỏ mà không được sự đồng ý của gia đình tôi. Ông T đã trồng cây sang phần đất của gia đình tôi. Ngày 13 tháng 9 năm 2022 địa chính xã xuống hòa giải và cắm mốc nhưng ông T không làm đúng nên tôi không chấp nhận hòa giải, gia đình tôi không lấn chiếm đất của ông T. Hiện tại ông T đã trồng cây keo rào sang phần đất nhà tôi với 0,5m ngang và 50m dọc.

Nay ông Trần Xuân T khởi kiện yêu cầu tôi trả lại phần diện tích đất mà ông T cho rằng tôi đã lấn chiếm thì tôi không đồng ý vì tôi không lấn chiếm đất của ông Trần Xuân T, còn đối với tài sản trên đất tôi không có tranh chấp gì, còn ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với tôi thì tôi không có ý kiến gì. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi đang quản lý chưa đăng ký thế chấp ở cơ quan, tổ chức nào.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng P trình bày có nội dung:**

Tôi đã được thông báo về việc ông Trần Xuân T khởi kiện mẹ tôi là bà Bùi Thị H về tranh chấp đất đai. Nay tôi xác định như sau: Năm 2018 tôi đã được bố mẹ tôi tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118b, tờ bản đồ số 06 có diện tích 710m² tại tổ dân phố 2, thị trấn L mà hiện nay ông T đang khởi kiện, thửa đất này hiện nay bà H đang quản lý và sử dụng nên tôi đồng ý với mọi ý kiến của mẹ tôi và tôi ủy quyền cho mẹ tôi toàn quyền quyết định. Do tôi công việc bận và đi làm ở xa nên tôi từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án không triệu tập tôi tham gia tố tụng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk phát biểu:

Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và cho Viện kiểm sát đúng theo quy định tại Điều 170 đến Điều 175, Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Vấn đề thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết là HĐXX), Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết

vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Anh Lê Kim H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh nguồn gốc diện tích đất 26,8m² là thuộc thửa đất số 118a, nay là thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06 mà anh H đang quản lý, sử dụng nên không có căn cứ xác định diện tích đất này là đất của anh H. Đối với thửa đất số 118, nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06 của ông Trần Xuân T đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 782571 ngày 28/4/2004 và sau này được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại số CE 458412 ngày 11/11/2016 theo bản án, quyết định của Tòa án xét thấy là đúng theo trình tự thủ tục quy định, đúng vị trí trên thực tế và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Lê Kim H phải di dời toàn bộ tài sản trên đất mà anh H đã tạo lập ra khỏi diện tích đất 26,8m² đã lấn chiếm để trả lại cho ông T thuộc thửa đất số 118 (cũ), nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Bùi Thị H trả lại diện tích đất 21,0m² thuộc thửa đất số 118b, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất 26,8m² của thửa đất số 118, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L cho nguyên đơn. HĐXX xác định đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn cư trú và diện tích đất tranh chấp có vị trí tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk nên Tòa án nhân dân huyện Lắk căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 2004 hộ ông Trần Xuân T đã thực hiện việc kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ 06. Nguồn gốc sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 782571 ngày 28/01/2004 và quản lý, sử dụng không tranh chấp với ai. Năm 2016 ông T thực hiện việc kê khai và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án số 28/2016/HNGĐ-PT ngày 29/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và được sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458.412 ngày 11/11/2016 và ông T cho rằng diện tích đất đang tranh chấp với anh H 26,8m² (theo kết quả đo đạc thực tế) là đất của ông. Theo các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai

huyện Lắc và Ủy ban nhân dân thị trấn L cung cấp cùng quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ kỹ thuật, HĐXX xét thấy việc Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 06 và sau này được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 458.412 ngày 11/11/2016 cho ông Trần Xuân T là đúng theo trình tự thủ tục quy định, đúng vị trí được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ bản đồ giải thửa năm 2004, nguồn gốc đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và anh H thì cả hai thửa đất đều thiếu so với kết quả đo đạc diện tích đất đang sử dụng trên thực tế hiện nay. Do đó việc anh Lê Kim H rào thép B40 để phân định ranh giới giữa đất mình đang sử dụng với thửa đất số 118 của ông T là đã lấn chiếm phần diện tích 26,8m² (theo kết quả đo đạc thực tế) thửa đất của ông T đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo hiện trạng kết quả đo đạc thực tế được lồng ghép lên bản đồ nên việc ông T khởi kiện yêu cầu anh H trả lại phần diện tích đất 26,8m² là có căn cứ chấp nhận. Buộc anh H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông T là 26,8m² thuộc thửa đất số 118 (cũ), nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk và phải di dời toàn bộ tài sản trên đất mà anh H đã tạo lập ra khỏi diện tích đất đã lấn chiếm là bờ rào lưới B40 dài 21,87m, cao 1,2m và 01 cây Nhãn trồng năm 1980 có đường kính 60cm để trả lại đất cho ông T.

[3] Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Bùi Thị H trả lại diện tích đất 21,0m² thuộc thửa đất số 118b, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Đối với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa HĐXX xét thấy là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí và tạm ứng án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 27 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 và danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết xác định như sau: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 8.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 92; 93, 144; 147; 157; 158; 165; 166; 203; 235; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 175, 197, 199 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 4, Điều 15, khoản 4 Điều 49 luật Đất đai năm 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009; Điều 12, Điều 66 và Điều 203 luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân T khởi kiện anh Lê Kim H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc anh Lê Kim H trả lại 26,8m² diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Trần Xuân T có vị trí tứ cận như sau: Phía bắc là điểm giao nhau giữa ranh hiện trạng và ranh bản đồ; phía nam giáp thửa đất số 118^a(nay là thửa đất số 101) do anh H đang sử dụng có cạnh dài 02m; phía đông giáp thửa đất số 118^a(nay là thửa đất số 101) do anh H đang sử dụng có cạnh dài 21,87m và phía tây giáp thửa đất số 118 (nay là thửa đất số 100) do ông T đang sử dụng có cạnh dài 12,7m + 9,61m (có kèm theo trích lục địa chính thửa đất).

- Buộc anh Lê Kim H phải di dời toàn bộ tài sản trên đất mà anh H đã tạo lập ra khỏi diện tích đất 26,8m² là bờ rào lưới B40 dài 12,7m + 9,61m, cao 1,2m và 01 cây nhãn trồng năm 1980 có đường kính 60cm để trả lại diện tích đất nói trên cho ông Trần Xuân T.

- Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Bùi Thị H trả lại diện tích đất 21,0m² thuộc thửa đất số 118b, tờ bản đồ số 06 tại tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Về án phí: Buộc bị đơn anh Lê Kim H phải chịu 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về tiền tạm ứng án phí: Ông Trần Xuân T được nhận lại 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0021061 ngày 18/7/2023.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc anh Lê Kim H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Xuân T 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án 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 hoặc bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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 THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Văn Công Cường