TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN E
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 68/2024/DS- ST
Ngày: 23 - 9 - 2024

"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ NHÂN DÂN HUYỆN E, TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông: Nguyễn Khắc Vũ
- Ông: Trần Tiến Dũng

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Hoàng Công Đức - Thư ký Toà án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Luật - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại Phòng xử án - Toà án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLST - DS, ngày 25 tháng 4 năm 2024, về việc kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2024/QĐXXST-DS, ngày 28/08/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐST-DS, ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H - Sinh năm 1972 - Có mặt;
Trú tại: Buôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk;

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T -Sinh năm 1981 - Có mặt;
Trú tại: Buôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk;

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phùng Thị Th (vợ ông Nguyễn Xuân H) - Được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.
Buôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk;

- Ngân hàng N - Chi nhánh B - Đăk Lăk;
Địa chỉ: Số 40 - 42 Q, phường T, thành phố B, Đăk Lăk;
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Việt T - Chức vụ: Phó giám đốc Agribank Chi nhánh B, Đăk Lăk - Có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Năm 2001, gia đình ông H có nhận chuyển nhượng lại thửa đất của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị V, thửa đất số 35 tờ bản đồ số 145, có diện tích 244,8 m^2 tại thôn T, xã D, huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình sử dụng từ trước đến nay, hộ hàng xóm liền kề bên phía Đông của thửa đất là Bà Trần Thị T, thường trú tại thôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã xây nhà chồng lấn lên đất của gia đình ông H (thửa đất số 35 tờ bản đồ số 145) với chiều ngang (cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam của thửa đất) là 20cm, chiều dài (cạnh phía Đông của thửa đất) là 38,89 m, diện tích chiếm dụng là 7,78 m^2 với giá thời điểm hiện tại là 20.000.000 đồng. Gia đình ông H đã thương lượng nhiều lần đề nghị bà T trả lại phần đất cho gia đình ông H nhưng không thành. Do đó ông H đề nghị Toà án buộc bà Trần Thị T phải trả lại diện tích đất trên chiều ngang 20cm, chiều dài 38,89m^2, tổng diện diện tích là 7,78 m^2 (theo kết quả đo đạc thực địa là 8,4m^2, phần nằm trong diện tích được cấp GCNQSDĐ là 8,2 m^2, phần nằm ngoài GCNQSDĐ là 0,2 m^2) cho gia đình ông H.

Từ khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, giữa gia đình ông H và chủ đất có đóng một trụ bê tông làm ranh giới giữa phần diện tích đất bà T và đất ông H. Gia đình bà T đã xây dựng đúng từ ranh giới đất trụ mốc này trở đi. Tuy nhiên, hiện tại diện tích đất của gia đình ông H cạnh phía Bắc và phía Nam còn chỉ 5,8m, còn thiếu 20 cm, nên ông H khởi kiện bà T trả lại diện tích đất này cho gia đình ông H.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2010, Bà Trần Thị T cùng chồng là Đỗ Xuân G (hiện chồng bà T đã chết) xây nhà tại thôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (thửa đất số 36, tờ bản đồ số 145). Vào thời điểm đó ông Nguyễn Xuân H và bà Phùng Thị Th đã xây một ngôi nhà trước trên thửa đất của ông H. Đất của gia đình bà T ở sát ranh với đất của ông H nên khi xây nhà chồng bà T đã đo đủ đất của ông H là 6m và gia đình bà T cứ thế xây nhà sát ranh phần ông H trở đi. Lúc gia đình bà T xây nhà, ông H có biết vì ông H ở bên cạnh nhưng không thấy ông H bảo thiếu đất của ông. Tuy nhiên đến vài năm sau, ông H xây nhà kiên cố thì bà chủ đất ban đầu là bà Ngô Thị V bảo thiếu đất của bà và buộc ông H phải trả lại 20cm đất cho bà Vân thì ông H bảo gia đình bà T đã xây nhà lấn qua phần đất của ông H. Gia đình bà T không đồng ý thì sau đó ông H chấp nhận xây nhà trên phần đất 5,8m chiều ngang như hiện nay. Đến năm 2018, do đất chưa có sổ đỏ và để thuận lợi cho việc làm sổ đỏ nên vợ chồng bà T đồng ý trả lại 20cm đất cho gia đình ông H với điều kiện là lúc gia đình bà T xây lại nhà khác và có thừa đất thì mới trả lại cho ông H 20cm đất chiều ngang và vợ chồng ông H đã đồng ý với nội dung trên. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại 20cm đất thì bà T không đồng ý, vì bà T đã xây nhà ở kiên cố trên đất rồi không thể tháo dỡ để trả lại đất cho ông H được. Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 145, tại thôn T, xã D, huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk hiện nay gia đình bà T đang quản lý sử dụng và không có

đăng ký biến động gì. Bà T đã sử dụng đúng phần diện tích đất gia đình bà T được cấp, đúng ranh giới, không lấn chiếm sang diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Xuân H và bà Phùng Thị Th. Do vậy, bà T không đồng ý trả cho ông Nguyễn Xuân H diện tích đất như ông H trình bày ở trên. Ngoài nội dung trên, bà T không trình bày gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Th không đến Tòa án làm việc nên không trình bày ý kiến về các nội dung liên quan đến vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng N Chi nhánh B - Đăk Lăk trình bày:

Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 145, diện tích 244,8 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 647326 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 12/7/2018 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Phùng Thị Th. Hiện nay, ông H và bà Th đã thế chấp tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh thành phố B, Đăk Lăk theo hợp đồng thế chấp số 280619/871/HĐTC, ngày 29/7/2019, được công chứng tại Văn phòng công chứng T và đã đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E theo quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân huyện E đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 21/2023/QĐST-DS ngày 09/3/2023. Nội dung thỏa thuận là nếu trường hợp ông H và bà Th không trả hết nợ hoặc trả không đầy đủ như đã thỏa thuận thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thi hồi nợ (bao ồm cả thửa đất số 35, tờ bản đồ số 145 nói trên).

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ đã được thu thập tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Tòa án áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, đề nghị tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H về yêu cầu Tòa án buộc Bà Trần Thị T phải trả lại diện tích đất là 8,4 m^2 cho gia đình ông H.

Cần buộc ông Nguyễn Xuân H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H với bị đơn Bà Trần Thị T là đúng theo

quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a kh

oản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Th không đến Tòa án làm việc dù Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Phùng Thị Th là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H yêu cầu Bà Trần Thị T trả lại cho gia đình ông H diện tích đất là chiều ngang 20cm, chiều dài 38,89m, tổng diện diện tích là 7,78 m^2 (thực tế đo đạc diện tích này là 8,4 m^2).

Bà Trần Thị T không đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Xuân H vì bà T cho rằng gia đình bà T sử dụng đúng phần diện tích đã được cấp, không lấn chiếm sang diện tích đất của gia đình ông Nguyễn Xuân H.

Quá trình xem xét thẩm định và đo đạc thể hiện:

1. Diện tích đất mà hộ ông Nguyễn Xuân H đang quản lý, sử dụng:

Ông Nguyễn Xuân H và bà Phùng Thị Th có 01 thửa đất số 35, tờ bản đồ số 145; địa chỉ thửa đất tại Thôn Trị C1, xã D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk; diện tích thửa đất 244,8 m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 647326, ngày 12/7/2018. Tứ cận thửa đất như sau:

- Phía Đông giáp đất Bà Trần Thị T;
- Phía Tây giáp đất ông T;
- Phía Nam giáp đất ông B;
- Phía Bắc giáp đường đi.

Theo kết quả đo đạc, ông Nguyễn Xuân H hiện đang quản lý sử dụng diện tích đất là 236,5m^2. Diện tích đất còn thiếu so với phần diện tích đất được cấp là 8,3 m^2.

2. Diện tích đất mà hộ Bà Trần Thị T đang quản lý, sử dụng:

Bà Trần Thị T có thửa đất số 36, tờ bản đồ số 145, diện tích thửa đất 225,5 $m^{2;}$ địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã D, huyện E, tỉnh Đăk Lăk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 647325 cho ông Đỗ Xuân Gia (chồng bà T- đã chết) và Bà Trần Thị T.

Thực tế hiện trạng bà T sử dụng diện tích đất là: 231,2m^2. Trong đó phần nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6,1 m^2 (bao gồm phần ngoài chỉ giới an toàn giao thông và khe nước phía Đông đất bà T).

3. Phần diện tích tranh chấp theo yêu cầu của ông Nguyễn Xuân H:

Diện tích tranh chấp theo chỉ dẫn của Nguyễn Xuân H là 8,4 m^2. Trong đó:

- Diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,2 m^2;
- Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8,2 m^2.

Toàn bộ phần đất ông H cho rằng bà T lấn chiếm của ông H đều thuộc diện tích thửa đất số 36 tờ bản đồ số 145 mà gia đình bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bản vẽ hiện trạng sử dụng đất thể hiện: Phần diện tích đất ông H còn thiếu so với diện tích đất được cấp là 8,3 m^2. Phần đất còn thiếu này hiện chủ đất ở ranh đất phía Tây ông H đang quản lý sử dụng.

Về ranh giới và diện tích thực tế sử dụng: Bà Trần Thị T đã sử dụng thừa 6,2 m^2 đất so với diện tích được cấp. Tuy nhiên, phần đất thừa này là do bà T sử dụng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Trong đó, bà T sử dụng lấn chiếm khu vực ngoài chỉ giới quy hoạch giao thông (phía Bắc) 5,8m^2 và phần khe nước (phía Đông) đất của bà T 0,3 m^2. Đối với cạnh phía Tây đất bà T (tiếp giáp với cạnh phía Đông đất ông H), bà T sử dụng hoàn toàn đúng ranh giới và không lấn chiếm sang đất của ông H. Phần diện tích đất ông H thiếu là ở ranh phía Tây đất.

Xét thấy, diện tích thực tế sử dụng của bà T có thừa so với diện tích được cấp, phần diện tích thực tế sử dụng của ông H thiếu 8,3 m^2 so với diện tích đất được cấp. Tuy nhiên, các bên đều sử dụng đúng ranh giới mà hai thửa đất tiếp giáp với nhau, bà T không lấn chiếm sang phần đất của ông H. Theo bản vẽ thể hiện, phần đất 8,3 m^2 mà ông H còn thiếu nằm về cạnh phía Tây thửa đất ông H (tiếp giáp thửa đất số 75) chứ không phải thiếu ở cạnh tiếp giáp với thửa đất của bà T.

Mặt khác, tại phiên tòa ông Nguyễn Xuân H cũng thừa nhận, từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 145, gia đình ông H và chủ đất có cắm một trụ mốc bằng bê tông giữa thửa đất ông H và bà T để làm ranh giới. Trong quá trình quản lý sử dụng, năm 2003 ông H là người xây dựng nhà trước, đồng thời xây dựng hết chiều ngang thửa đất (6m) mà gia đình ông H đã nhận chuyển nhượng. Về ranh giới, gia đình ông H đã xây dựng đúng phần cột trụ đã cắm thẳng từ trước ra sau giữa ranh hai thửa đất của gia đình ông H và gia đình bà T. Gia đình bà T xây dựng nhà ở sau ông H cũng xây dựng đúng ranh giới không có lấn chiếm sang phần đất ông H đã xây dựng. Khi ông H xây dựng lại nhà mới năm 2014, do chủ quản lý sử dụng ở cạnh phía Tây (chủ đất cũ) yêu cầu ông H xây nhà thụt lại 20 cm nên hiện trạng đất của ông H ở các cạnh phía Bắc và phía Nam nên ông H mới bị thiếu đất. Do vậy ông H yêu cầu bà T trả lại diện tích còn thiếu cho ông H.

[3]. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình quản lý, sử dụng diện tích phần đất được cấp, bà Bà Trần Thị T có sử dụng vượt quá phần diện tích đất gia đình bà T được cấp là 6,2 m^2, ông H sử dụng thiếu 8,3 m^2 so với phần diện tích đất mình được cấp. Nhưng cả hai đều thừa nhận sử dụng đúng ranh giới ở cạnh tiếp giáp hai thửa đất, không có lấn chiếm. Do vậy không có căn cứ chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của ông H về việc cho rằng Bà Trần Thị T lấn chiếm diện tích đất của ông H là 8,4 m^2.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên cần buộc ông H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản cho yêu cầu của mình là 8.300.000 đồng. Trong đó: Chi phí xem xét thẩm định là 600.000 đồng; chi phí đo đạc là 6.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản 1.700.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông H đã nộp tại Tòa án.

[6] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của ông H không được chấp nhận nên cần buộc ông H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Giá trị tài sản tranh chấp theo giá nhà nước là 235.200 đồng. Ông H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, khấu trừ số tiền án phí dân sự vào số tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0001995, ngày 09/11/2024. Trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí nói trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, điều 203 Luật Đất đai.

- Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H về việc cho rằng Bà Trần Thị T lấn chiếm diện tích đất của ông H là 8,4 m^2.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 8.300.000 đồng. Trong đó: Chi phí xem xét thẩm định là 600.000 đồng; chi phí đo đạc là 6.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản 1.700.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông H đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự: Ông Nguyễn Xuân H phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, theo biên lai số AA/2023/0001995, ngày 09/11/2024. Trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí nói trên.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Th vắng mặt tại phiên toà, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện KSND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký tên đóng dấu

- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cổng TTĐT Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Bích Thủy